

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

**Ricorso per ammissione alla procedura di concordato
preventivo avanzato dalla**

N. 9/2018 c.p

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Tecnico Incaricato: ing. Sergio PALADINI

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Lecce al n°516
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al n°00516
C.F.: PLDSRG48P30E506F*

*con studio in Lecce (Lecce) viale Oronzo Quarta 2
telefono e fax: 0832241290
cellulare: 3485143161
e-mail: paladinisergio2006@libero.it
pec: sergio.paladini@ingpec.eu*

Tecnico incaricato: ing. Sergio Paladini

PREMESSA.

L.F., ovvero, in caso di impossibilità di accordo con i propri creditori, la proposta, il piano e la documentazione di cui all'art.161 2° e 3° comma L.F.

Il successivo 13 dicembre 2018 la stessa società, come sopra rappresentata ed assistita dall'avv. Antonio Sartori e dal dott. Massimo Bellantone, ha chiesto al Tribunale di Lecce – Sez. Fallimentare la nomina di un esperto con l'incarico di effettuare la stima dei propri beni immobili, costituiti da terreni non strategici per la prosecuzione dell'attività aziendale.

Con decreto del 17 dicembre 2018 il Tribunale di Lecce-Sezione Commerciale (riunito in Camera di Consiglio, Pres. Rel. Dott. A. Silvestrini, Giudici dott. S. Memmo e dott. G. Maggiore) mi assegnava l'incarico di redigere la perizia di stima da porre a base della proposta di concordato e del relativo piano.

BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA

Essi sono costituiti da due appezzamenti di terreno siti nel comune di Lecce alla via Cicoella e alla via Lodi, come appreso catastalmente identificati, che pervennero alla società per ricapitalizzarla attraverso conferimento da parte del comune di Lecce, giusto Verbale di Assemblea Straordinaria del 27 dicembre 2012 redatto dal notaio Cesare Franco, repertorio n.21190 raccolta n.11501, reg.to a Lecce il 31.12.2012 al n.11278 serie T, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio il successivo 3.01.2013 al n.3 reg.gen. e n.3 reg.part.(Cfr. allegato n.1).

Con perizie giurate a firma del geom. Benito Carofalo, all'uopo nominato dal Tribunale di Lecce su richiesta dal comune perché ne attestasse il valore, detti suoli furono valutati complessivamente euro 4.325.010,00 (precisamente, euro 2.989.875,00 il terreno di via Cicoella ed euro 1.335.135,00 quello di via Lodi).

A - TERRENO IN LECCE ALLA VIA CICOLELLA.

1. IDENTIFICAZIONE E BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Il lotto ha forma regolare, quasi quadrata, ed è compreso fra quattro strade: via Cicoella, via Monsignor Pasquale De Luca, via Paolo Sesto e via Pasquale Cafaro (Cfr. allegato n.2: immagine estratta da Google Maps).

Si colloca in zona semiperiferica dell'abitato, a sud-est, caratterizzata da insediamenti prevalentemente direzionali e residenziali ormai consolidati.

E' così identificato nel n.c.t. di Lecce (Cfr. allegato n.3: visure e stralcio dalla mappa catastale):

foglio	particella	qualità	classe	superficie in mq.	Reddito domenicale	Reddito agrario
240	2415	seminativo	3^	10.865	euro 36,37	euro 25,25
240	2416	seminativo	3^	404	euro 1,36	euro 0,94

tutte intestate alla

proprietaria per 1/1.

L'estensione complessiva è di mq. 11.269.

2. STATO DI POSSESSO.

L'area si presenta incolta e non recintata, con a dimora quattro alberi di jacaranda mimosifolia sul lato prospiciente via Cicolella; la porzione corrispondente alla p.lla 2416 è stata, negli anni passati, pavimentata e parzialmente attrezzata a verde per integrarsi con la viabilità circostante (Cfr. allegato n.4: elaborato fotografico).

Lo stato dei luoghi è coerente con la piena disponibilità del terreno da parte della proprietà.

3. TIPIZZAZIONE NEL P.R.G. DI LECCE.

Nel P.R.G. di Lecce approvato definitivamente con Delibere della R.P. n. 3919 e n. 6646 del 1989 ed entrato in vigore l'1 febbraio 1990, il suolo identificato dalla p.lla 2415 era classificato come F.11 e quello distinto dalla p.lla 2416 come F.38. Entrambe le p.lle ricadevano nel comparto n.32.

Con Delibera del C.C. di Lecce n.67 del 26.07.2006 la p.lla 2415 è stata classificata come zona F.24 e successivamente, con Deliberazioni sempre del C.C. n.104 del 30.11.2010, n.59 del 20.06.2011 e n.84 del 14.10.2011, come "F.12 -attrezzature civili di interesse comune-", nella quale gli interventi di trasformazione edilizia sono regolati dall'art.90 delle N.T.A. del P.R.G. vigente (Cfr. allegato n.5: certificato di destinazione urbanistica ed estratto dalle N.T.A. degli art. 90 e 116).

La compatibilità di tale variazione con il P.R.G. (nell'ambito più esteso del Piano di alienazioni e valorizzazione del comune di Lecce oggetto delle sopra menzionate Delibere C.C n.104/2010 e 59/2011) è stata attestata dalla Deliberazione della Giunta Regionale n.1889 del 6.09.2011.

Resta, per il terreno distinto dalla p.lla 2416, la classificazione "F.38- verde di arredo stradale-" normata dall'art.116 delle N.T.A.

Con Deliberazione n.36 del 26 giugno 2015 (Cfr. allegato n.6) il Consiglio Comunale, "considerato che la normativa di PRG di regolamentazione degli interventi all'interno delle zone F12/F24 prevede la possibilità per i privati di attuazione delle specifiche attrezzature, purchè regolamentate da specifiche convenzioni.....,ravvisata l'opportunità di fissare un parametro generalizzato che possa evitare disparità di trattamento e/o differenti valutazioni all'interno del territorio comunale....., ritenuto, pertanto, di accogliere e fare propria la proposta di prevedere la monetizzazione in luogo della realizzazione e cessione al comune di una quota parte della cubatura attuata nelle zone in esame..." ha ritenuto "ammissibile la monetizzazione in luogo della realizzazione/cessione di una quota parte della cubatura insediabile nelle zone F12/F14", fissando "in euro 28,00 al metro cubo il corrispettivo in favore del comune che i privati dovranno corrispondere ai fini dell'attuazione delle attrezzature previste dalla normativa di PRG sull'intera area F12/F24 oggetto d'intervento".

Con la predetta Delibera veniva anche approvato lo schema di convenzione tra privati e comune per gli interventi nelle aree F12/F14.

B - TERRENO IN LECCE ALLA VIA LODI.

1. IDENTIFICAZIONE E BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Il lotto ha forma trapezia, allungata nella direzione da sud a nord; su quest'ultimo lato confina con via Cesare Abba, ad est con via Lodi, a sud con terreno catastralmente identificato dalla p.lla 1549 dello stesso foglio 215, ad ovest con area condominiale del fabbricato distinto dalla p.lla 57 (Cfr. allegato n.7: immagine estratta da Google Maps).

Si colloca in zona semiperiferica dell'abitato, ad est, caratterizzata da insediamenti prevalentemente residenziali ormai consolidati.

E' così identificato nel n.c.t. di Lecce (Cfr. allegato n.3: visure e stralcio dalla mappa catastale):

foglio	particella	qualità	classe	superficie in mq.	Reddito domenicale	Reddito agrario
215	1548	seminativo	3^	3.774	euro 12,67	euro 8,77
215	1556	seminativo	3^	496	euro 1,67	euro 1,15

tutte intestate alla _____ con sede in Lecce, proprietaria per 1/1.

Come indicato nelle "Annotazioni" della visura catastale, la p.lla 1556 ha un'estensione reale di mq.1.081, cosicchè il terreno ha consistenza complessiva di mq. 4.855.

2. STATO DI POSSESSO.

L'area si presenta incolta, con a dimora circa 25 alberi di eucalipto concentrati soprattutto nella parte settentrionale; in tale zona, in confine con il marciapiede sulla via Lodi, vi sono pure due grandi cartelloni pubblicitari sorretti da strutture in ferro.

Il lato ovest del lotto confina, quasi per intero, con le costruzioni del mercato ortofrutticolo all'ingrosso. Il tratto meridionale dello stesso lato, per una lunghezza di una quarantina di metri, è occupato da una stradina asfaltata che, dipartendosi da via Francesco De Mura, raggiunge un ingresso secondario del mercato di cui si è detto (Cfr. allegato n.4: elaborato fotografico).

Lo stato dei luoghi è coerente con la piena disponibilità del terreno da parte della proprietà, con esclusione dell'area di sedime della stradina (riportata sulla mappa catastale) sulla quale viene esercitato un diritto di passaggio da parte di terzi.

3. TIPIZZAZIONE NEL P.R.G. DI LECCE.

Nel P.R.G. di Lecce, approvato definitivamente con Delibere della R.P. n. 3919 e n. 6646 del 1989 ed entrato in vigore l'1 febbraio 1990, il suolo era classificato in parte come zona F.11-12 "Attrezzature per l'istruzione-Attrezzature civili di interesse comune", in parte zona F.38 "Verde di arredo stradale" e "Zone per la viabilità".

Nell'ambito del "Piano delle alienazioni immobiliari e valorizzazione" del comune l'intero lotto è stato classificato come zona "F.12 -attrezzature civili di interesse comune-", nella quale gli interventi di trasformazione edilizia sono regolati dall'art.90 delle N.T.A. (Cfr. allegato n.8: certificati di destinazione urbanistica ed estratto dell'art. 90 dalle N.T.A.).

La compatibilità di tale variazione con il P.R.G. (con riferimento, si ripete, al Piano di alienazioni e valorizzazione del comune di Lecce oggetto delle Delibere C.C n.104/2010 e n.59/2011) è stata attestata dalla Deliberazione della Giunta Regionale n.1889 del 6.09.2011.

Con deliberazione n.36 del 26 giugno 2015 (Cfr. allegato n.6) il Consiglio Comunale, "considerato che la normativa di PRG di regolamentazione degli interventi all'interno delle zone F12/F24 prevede la possibilità per i privati di attuazione delle specifiche attrezzature, purchè regolamentate da specifiche convenzioni....., ravvisata l'opportunità di fissare un parametro generalizzato che possa evitare disparità di trattamento e/o differenti valutazioni

all'interno del territorio comunale....., ritenuto, pertanto, di accogliere e fare propria la proposta di prevedere la monetizzazione in luogo della realizzazione e cessione al comune di una quota parte della cubatura attuata nelle zone in esame...." ha ritenuto "ammissibile la monetizzazione in luogo della realizzazione/cessione di una quota parte della cubatura insediabile nelle zone F12/F14" , fissando "in euro 28,00 al metro cubo il corrispettivo in favore del comune che i privati dovranno corrispondere ai fini dell'attuazione delle attrezzature previste dalla normativa di PRG sull'intera area F12/F24 oggetto d'intervento".

Con la predetta Delibera veniva anche approvato lo schema di convenzione tra privati e comune per gli interventi nelle aree F12/F14.

C. VALUTAZIONE DEI DUE TERRENI.

1. CRITERIO DI STIMA.

Scopo della stima è la previsione del più probabile valore di mercato ⁽¹⁾ all'attualità dei due terreni, cautelativamente assunto, qualora fossero messi in vendita.

Trattandosi di aree urbane suscettibili di trasformazione edilizia, il prezzo che se ne potrà ricavare dipende sostanzialmente, oltre che dalla collocazione nel tessuto urbano, dalla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente e dalla cubatura insediabile.

Ebbene, l'attuale destinazione d'uso consente, per entrambi i lotti di via Cicolella e di via Lodi (art.90 delle N.T.A.), la realizzazione, con un i.f.f. di 3 mc/mq., di attrezzature pubbliche per attività amministrative-gestionali e direzionali di quartiere, culturali e partecipative, sociali, sanitarie ed assistenziali, nonché commerciali pubbliche e ricreative (mercati, ristoro e servizi collettivi di quartiere).

Di tutte, proprio queste ultime hanno portato alla compravendita in anni recenti di un certo numero di suoli tipizzati come F.12 e sui quali sono state costruite strutture di vendita al dettaglio di medie dimensioni.

Le avvenute transazioni di beni analoghi a prezzi noti che si andranno appresso a descrivere consente di procedere alla stima dei due appezzamenti di terreno della . per comparazione diretta (procedimento sintetico), utilizzando come parametro tecnico il mc. di costruzione insediabile sull'area.

2. INDAGINE DI MERCATO.

Le ricerche svolte hanno consentito di reperire, in anni recenti, tre casi di trasferimento di terreni urbanisticamente tipizzati come i due appartenenti alla utili per la comparazione e sui quali sono stati già realizzati altrettanti supermercati.

Occorre rilevare, a tale proposito, che quest'ultimo tipo di utilizzo delle zone classificate come F.12 appare pressochè il solo verso il quale si indirizza la più recente domanda di mercato.

Dette compravendite sono state regolate dagli atti pubblici di seguito elencati.

(1) Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Cosi' definito da Banca d'Italia nella circ. 263/2006, sez. IV p. 1)

2a- Atto rogato dal notaio Luca Di Pietro di Lecce il 13 gennaio 2014 repertorio n.560 raccolta n.405, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio di Lecce, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 16.01.2014 ai nn. 1757 reg.gen. e 1578 reg.part.(Cfr. allegato n.9).

Con esso il comune di Lecce ha ceduto alla società "Lillo s.p.a.", con sede in Gricignano di Aversa (Ce) c.f. 06744850634 p.iva 02322740610, il diritto di superficie per 99 anni (art.952 1° comma c.c.) sulla zona di suolo ricadente in zona F.12 sito in Lecce alla via Merine , esteso mq.3.548 e identificato nel c.t. dalla p.lla 1269 del f°.229.

Importo pagato euro 906.260,00, al quale corrisponde un prezzo unitario di euro 85,00/mc. in c.t. (mq.3.548x3mc./mq.= mc.10.644; euro 906.260,00/ mc.10.644 = 85,14 euro/mc.).

2b- Atto rogato dal notaio Paolo Morelli di Napoli il 27 ottobre 2015 repertorio n.133042 raccolta n.27673, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio di Lecce, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 25.11.2015 ai nn. 33994 reg.gen. e 26759 reg.part. (Cfr. allegato n.10).

Con esso la "RE.DE. s.r.l." con sede in Lecce, c.f. e partita iva 03791210754, ha ceduto alla "LILLO s.p.a." con sede in Gricignano di Aversa (Ce) c.f. 06744850634 p.iva 02322740610 il suolo sito in Lecce alla via San Cesario, ricadente in zona F.12 (Comparto n.36), esteso mq. 1.372,00 e identificato nel c.t. dalle p.lle 1.034, 902, 1.043 e 882 del f°.249, nonché altro suolo di 1.510,00 mq. dello stesso Comparto 36, convenzionalmente destinato a verde e parcheggi privati ed identificato nel c.t. dalle p.lle 888, 887 e 1.038 del f°.249. Quest'ultimo non esprime nessuna cubatura utile per la realizzazione dei manufatti edilizi.

Importo pagato euro 854.000,00 (iva compresa) per l'intera estensione del terreno di mq. 2.882, al quale corrisponde un prezzo unitario di euro 207,00/mc. in c.t. (mq.1.372 di F.12 x 3mc./mq.= mc.4.116; euro 854.000,00/4.116 mc.= 207,48 euro/mc.).

Per omogeneizzare tale parametro occorre, però, tenere conto che, come scritto nell'atto di compravendita, nel prezzo pagato *"sono inclusi sia gli oneri e il costo di costruzione delle opere di urbanizzazione eseguite che il versamento degli oneri derivanti dalla sottoscrizione della convenzione con il Comune di Lecce, il versamento del contributo costo di costruzione ed il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria"*.

Tali oneri possono quantificarsi in euro 102,00/mc. in c.t., dati dalla somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (euro 63,21 secondo la tabella in vigore per gli interventi di edilizia residenziale, commerciale e direzionale fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Lecce (Cfr. allegato n.11), di quelli stabiliti con la sopra menzionata Delibera C.C. n.36 del 26 giugno 2015 (euro 28,00/mc.) e del contributo di costruzione (altri 11,00 euro/mc. circa).

Il parametro unitario di costo dell'area in argomento, depurato del pagamento dei sopra citati oneri accessori, si riduce ad euro 105,00/mc.

2c- Atto rogato dal notaio Domenico Guaccero di Bitritto il 10 novembre 2015 repertorio n.11818 raccolta n.6680, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio di Lecce, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 25.11.2015 ai nn.33993 reg.gen. e 26758 reg.part. (Cfr. allegato n.12).

Con esso il comune di Lecce ha ceduto alla società "LIDL ITALIA s.r.l.", con sede in Arcole (Vr) c.f. 02275030233 numero R.E.A. 228845, la piena proprietà del suolo sito in Lecce al viale della Libertà, esteso mq.12.783 e identificato nel c.t. dalla

p.lla 1254 del f° 214, nonché dalle p.lle 696, 700, 701, 703, 705, 709, 711, 713, 716 e 717 del f° 198.

Della consistenza di mq. 12.783 mq., mq. 10.205 ricadono in zona F.12 e mq. 2.578 in zona F.14 "verde attrezzato", normato dall'art.92 delle N.T.A. e che non esprime alcuna cubatura utile per la realizzazione dell'infrastruttura.

Importo pagato euro 2.897.025,00 per l'intera estensione del terreno di mq. 12.783, al quale corrisponde un prezzo unitario di euro 95,00/mc. in c.t. (mq.10.205 di F/12 x 3mc./mq.= mc.30.615; euro 2.897.025,00/30.615 mc.= 94,63 euro/mc.).

3- GIUDIZIO DI STIMA.

L'indagine di mercato ha consentito di appurare che terreni con destinazione urbanistica uguale a quelli conferiti alla dal comune di Lecce sono stati compravenduti per importi compresi tra 85,00 (diritto di superficie per 99 anni, atto comune di Lecce-Lillo s.p.a.) e 105,00 euro/mc. (atto Re.De. s.r.l.-Lillo s.p.a.) di costruzione realizzabile.

A conforto dell'affidabilità di tali parametri concorrono la natura dei contraenti gli atti di compravendita dai quali sono scaturiti (in due casi il venditore è lo stesso Comune di Lecce), nonché il fatto che a valori unitari molto vicini è pervenuto l'Ufficio Tributi del Comune di Lecce nell'individuazione dei valori venali di comune commercio delle aree edificabili, approvati con Delibera di Giunta n.505 dell'11.07.2018 (Cfr. allegato n.13) per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.).

Essi sono riassunti nelle 17 tavole dedicate ai 19 Settori in cui è stato suddiviso il territorio comunale, consultabili sul sito web del comune di Lecce.

I due terreni della ricadono nei Settori 9 (Tavola 7: quello di via Cicolella) e 8 (Tavola 6: quello di via Lodi) (Cfr. allegato n.14).

Per le aree tipizzate come F.12 è indicato un valore di 80,00 euro/mc. nel caso del suolo di via Cicolella e di 95,00 euro/mc. per quello di via Lodi.

Tonando ai risultati dell'indagine di mercato si osserva che il prezzo unitario più alto (105 euro/mc.) è stato pagato per il suolo di minore consistenza, mentre quello più basso (85 euro/mc.) per l'acquisto del solo diritto di superficie; infine, quello intermedio di 95 euro/mc. si riferisce alla piena proprietà di un'area di più vasta dimensione (12.783 mq.). Essi, in conclusione, si distribuiscono linearmente in un "intervallo" di valori in cui la differenza percentuale max è di circa il 23% e quella tra di essi di circa l'11-12%, trovando pure un corretto riscontro nel titolo di proprietà e nella consistenza dell'area trasferita.

Ancora, i terreni oggetto di comparazione sono ubicati alla periferia del centro urbano, vicini a strade di intenso traffico e a ridosso di quartieri densamente popolati (Cfr. allegato n.15).

Quello della alla via Lodi si trova nelle medesime condizioni, giacchè su questa strada si incanala il traffico proveniente dalla vicina uscita della tangenziale e, a poca distanza, sono in corso di costruzione numerosi immobili residenziali.

L'area di via Cicolella, ugualmente di facile accesso veicolare, non ha intorno un bacino residenziale in fase di sviluppo ma, per la forma regolare e prospettando su ben quattro strade, meglio si presta ad una vendita anche frazionata.

Alla luce di ciò, si ritiene:

- che il terreno di via Lodi possa essere stimato sulla base del parametro unitario più basso scaturente dall'indagine di mercato, ovvero 85,00 euro/mc.;

- che il terreno di via Cicoella possa essere apprezzato, in via cautelare, adottando un parametro di 80,00 euro/mc., leggermente inferiore, (ma sempre compreso nell'alea stimale (2), a quello di via Lodi per tenere conto della posizione rispetto ai flussi di traffico veicolare nonché della maggiore consistenza.

3a. Terreno in Lecce alla via Cicoella.

Ha una consistenza complessiva di mq.11.269, sulla quale possono essere insediati mc. 32.595 (mq.10.865x3mc./mq.); adottando il parametro unitario di 80,00 euro/mc. il suo più probabile valore di mercato ammonta ad **euro 2.608.000,00** (duemilioneisecentottomila/00) in c.t. (80,00 euro/mc.xmc.32.595 = euro 2.607.600,00).

3b- Terreno in Lecce alla via Lodi.

Esteso mq.4.855 è in grado di esprimere una cubatura di mc. 14.565; adottando il parametro unitario sopra determinato di 85,00 euro/mc. il suo più probabile valore di mercato ammonta ad **euro 1.238.000,00** (diconsi euro unmilione duecentotrentottomila/00) in c.t. (85,00 euro/mc.xmc.14.565= euro 1.238.025,00).

Tanto in adempimento dell'incarico affidatomi.

Lecce, 24 gennaio 2019

Il tecnico incaricato
ing. Sergio Paladini

(2) Intervallo di incertezza nel giudizio di stima, normalmente compreso nel +/- 10%.