

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Ricorso per ammissione alla procedura di concordato preventivo avanzato dalla

in persona del legale rappresentante pro-tempore ed amm.re unico dr.

N. 18/2013 c.p

Giudice Delegato dr. C. Elia

RELAZIONE TECNICA

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

Giudice: dr. Carolina Elia
Tecnico incaricato: ing. Sergio Paladini

PREMESSA

Con ricorso del 4 febbraio 2013, depositato nella Cancelleria della Sezione Commerciale del Tribunale di Lecce lo stesso giorno, la
corrente in Lecce alla via
dr. , in persona del suo amm.re unico e legale rapp.te
dr. , rappresentato e difeso dall'avv. , ha
chiesto di essere ammessa alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art.161 comma 6
L.F.; detta procedura è stata dichiarata aperta il 27.09.2013.

Il successivo 4 ottobre il G.D. dr. Carolina Elia, dando seguito all'istanza del Commissario Giudiziale avv. Marco Paolo Mazzotta, mi ha nominato perito estimatore per la valutazione dei beni oggetto della proposta concordataria.

Dopo aver svolto tutte le indagini presso gli Uffici del comune di Lecce (Tecnico, Tributi e Patrimonio) ed altri che saranno citati nella relazione, nonché le visite sopralluogo che ho ritenuto necessarie per dare adempimento all'incarico affidatomi, sono pervenuto alle conclusioni appresso riportate citando, nella indicazione dei terreni, il riferimento ai "Compendi Immobiliari" nei quali gli stessi sono stati valutati nella perizia prodotta dalla a firma del geom. Antonio Andrioli.

Tenuto pure conto della loro tipizzazione nel P.R.G. e dell'utilizzazione e/o stato di possesso emerso dai rilievi sopralluogo, ho ritenuto di accorparli ed apprezzarli in quattro lotti, ciascuno dei quali comprendente almeno un terreno non tipizzato come strada o arredo stradale, al fine di renderne più agevole una eventuale alienazione.

In merito a questi ultimi, l'Amm.ne Unico della mi ha prodotto copia di una diffida inviata al Comune di Lecce e datata 14 dicembre 2010 a firma dell'avv. , con la quale si contesta l'illegittima occupazione a strada dei terreni distinti in catasto al f°240 p.lle 2223, 2229, 2241, 2244, 2247, 2248, 2250, f°226 p.lle 769 e 834, f°229 p.la 595 (Cfr. allegato A).

Per tale motivo, il 25 ottobre 2013 ho chiesto notizie al Dirigente del Settore Lavori Pubblici del comune di Lecce in ordine all'esistenza di eventuali procedimenti espropriativi in corso su di essi nonché sui fondi distinti in catasto al f°215 p.la 1200 (come si vedrà appresso tipizzata nel P.R.G. come B12 ma irrimediabilmente trasformata a strada ed arredo urbano), e al f°226 p.lle 834 e 769, che come risulta dallo strumento urbanistico dovevano ospitare il vecchio tracciato della tangenziale ovest. Per tutti la risposta è stata negativa (Cfr. allegato B).

Si fa presente, infine, che l'indagine ha riguardato solo i beni immobili oggetto della perizia allegata alla domanda di concordato, essendo ancora in corso le indagini ipotecarie commissionate dal Commissario Giudiziale allo studio ISPE, che consentiranno pure di accertarne gli eventuali gravami.

1 - TERRENI IN LECCE, LOCALITA' FONDONE(Compendi Immobiliari A e D).

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Si tratta di n.3 appezzamenti di terreno (appresso indicati come "1a", "1b" e "1c") in località Fondone, alla periferia est di Lecce, diversamente tipizzati nel P.R.G. che regola l'attività edilizia sul territorio e così identificati nel n.c.t. (Cfr. allegato A: visure catastali):

1a- **f°215:**

-**p.la 1023**, seminatività di 3[^] classe, superficie di ha.1 are45 ca28, r.d. € 48,77, r.a. € 33,76;

-**p.la 838**, seminativo di 3[^] classe, superficie di are30 ca18, r.d. € 10,13, r.a. € 7,01;

-**p.la 1368**, seminativo di 3[^] classe, superficie di are04 ca25, r.d. € 1,43, r.a. € 0,99;

-**p.lla 1369**, seminativo di 3[^] classe, superficie di are02 ca70, r.d. € 0,91, r.a. € 0,63; tutte intestate alla con sede in Lecce, proprietaria per 1000/1000;

1b- **f°215, p.lla 1200**, seminativo di 3[^] classe, superficie di are01 ca81, r.d. € 0,61, r.a. € 0,42, intestata alla con sede in Lecce, proprietaria per 1000/1000;

1c- **f°229, p.lla 595**, seminativo di 3[^] classe, superficie di are20 ca41, r.d. € 6,85, r.a. € 4,74, intestata alla con sede in Lecce proprietaria per 1000/1000

2. STATO DI POSSESSO.

Con la visita sopralluogo si è accertato che:

1a- le p.lle 1023, 838, 1368 e 1369 del f°215 costituiscono un unico fondo, che si presenta incolto e, come riferito dal tecnico di parte geom. Andrioli, nella disponibilità della ;

1b- la p.lla 1200 non è del tutto individuabile sul terreno; di piccola estensione (181 mq.), ha forma triangolare e prospetta su via De Mura , subito prima dell'intersezione con via Lodi. L'area si presenta urbanisticamente trasformata sul lato ovest a strada asfaltata, che consente l'accesso carrabile alla pertinenza scoperta del fabbricato confinante, e per il resto ad area pubblica di arredo ad una edicola per la vendita di giornali;

1c- la p.lla 595 del f°229 si trova nelle immediate vicinanze di quella precedente, su via Lodi, subito dopo l'innesto di via De Mura. E' stata irrimediabilmente trasformata a sede viaria ed ampia aiuola spartitraffico; quest'ultima alla visita sopralluogo è risultata occupata da un insediamento ambulante per la vendita di piante ornamentali.

Lo stato dei luoghi è meglio illustrato dal rilievo fotografico (Cfr. allegato n.1-a).

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

Come innanzi accennato i suoli che trattasi, secondo il 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, hanno diverse destinazioni urbanistiche; in più di una di esse si divide, in alcuni casi, anche la consistenza delle singole p.lle che compongono i tre appezzamenti, secondo le tabelle riepilogative appresso riportate.

La corrispondenza con la tipizzazione di Piano è stata ottenuta per sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale (Cfr. allegato n.1-b) con la Tavola n. 11 (Centro Urbano) del P.R.G. (Cfr. allegato n.1-c).

Per quanto riguarda il fondo 1c la ripartizione della consistenza fra "Viabilità" ed "F38" è, ovviamente, approssimata ed irrilevante per la stima.

La stessa considerazione vale per la p.lla 838 che fa parte del fondo 1a; anche in questo caso la limitata estensione della parte destinata a strada rispetto alla superficie totale non produce effetti significativi sull'apprezzamento del lotto.

Dati qualificanti del fondo 1a al f°215			Destinazione Urbanistica secondo il P.R.G.	
p.lla	mq.	Millesimi di proprietà	Viabilità mq.	F15 mq.
838	3.018	1000/1000	238	2.780
1023	14.528	1000/1000		14.528
1368	425	1000/1000		425
1369	270	1000/1000		270

somma	18.241		238	18.003
-------	--------	--	-----	--------

Dati qualificanti del fondo 1b al f° 215			Destinazione Urbanistica secondo il P.R.G.	
p.lla	mq.	Millesimi di proprietà	B12 mq.	
1200	181	1000/1000	181	

Dati qualificanti del fondo 1c al f° 229			Destinazione Urbanistica secondo il P.R.G.	
p.lla	mq.	Millesimi di proprietà	Viabilità mq.	F38 (arredo stradale) mq.
595	2.041	1000/1000	1.391	650

4. DESCRIZIONE.

Appezzamento 1a.

Le 4 p.lle che lo identificano danno corpo ad un appezzamento di terreno a forma trapezia, che prospetta su via della Cavalleria (s.p.298) per circa 130 mt. nonché su una traversa di questa, che corre parallela al confine sul lato est. Tale strada già impegna parte delle p.lle 139 e 138, che ne costituiscono il naturale collegamento con la retrostante viabilità di comparto. L'appezzamento si presenta incolto, delimitato sul confine a nord dalla recinzione in muratura di "Villa ". Misura in tutto mq. 18.003, quasi interamente destinati dal P.R.G. (salvo 238mq. di strada) ad ospitare attrezzature sportive (zona "F15").

Come recita l'art.93 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. *"Esse comprendono le attrezzature sportive regolamentari e gli impianti coperti e scoperti, con esclusione delle attrezzature di spettacoli a livello urbano, destinate ai giovani, agli adulti ed agli anziani. Tali zone saranno collegate ed integrate con ampie aree libere alberate o a parco e dovranno preferibilmente contenere impianti sportivi con più specialità.*

In tali zone si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

-Per le attrezzature ed impianti scoperti non dovrà essere occupata una superficie maggiore del 60% della superficie fondiaria; per gli spogliatori e servizi relativi la superficie coperta non dovrà essere superiore al 2% dell'area disponibile; la restante area dovrà essere sistemata con alberature di alto fusto e prato.

-Per le attrezzature ed impianti coperti: $U_f=0,25$ mq./mq. Le restanti aree libere dovranno essere sistemate con alberature di alto fusto e prato."

L'intera area, secondo la Tav.B31 di azionamento del P.U.T.T./P è sottoposta a vincolo paesistico; nell'ultimo P.P.T.R. adottato dalla Regione Puglia è perimetrata tra le "Aree di notevole interesse pubblico". Ciò significa che ogni progetto di utilizzazione edilizia dovrà, fra l'altro, essere sottoposto al parere del Ministero dei Beni Culturali (Soprintendenza per i Beni AAAS di Bari).

Appezzamento 1b.

La destinazione urbanistica a zona di completamento edilizio "B12" non potrà avere effetti sull'attuale sistemazione dell'area, che appare già definita; la consistenza resterà divisa tra la sede stradale e l'arredo a verde di contorno all'edicola.

Appezzamento 1c.

Come già accennato, l'intera consistenza è stata trasformata a sede e verde di arredo stradale, secondo le previsioni del P.R.G.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Innanzitutto ho ritenuto di dover comprendere il valore dei suoli distinti dalle p.lle 1200 del f°.215 e 595 del f°.229 in quello stimato per i terreni dell'appezzamento "1a".

Questo perché, come già esposto, essi non sono più nel possesso della società concordataria, sono stati irrimediabilmente trasformati a strada o arredo urbano, non esistono procedimenti espropriativi in corso ma solo una messa in mora, per la p.lla 595, del comune per occupazione illegittima e non è possibile prevedere la misura risarcitoria ricavabile da un eventuale contenzioso civile.

Per quanto riguarda, invece, il lotto 1a, con destinazione quasi tutta a zona F15, occorre dire che non sono stati reperiti esempi di compravendite recenti aventi ad oggetto lotti di simile estensione con uguale destinazione d'uso secondo le norme urbanistiche.

Le indagini svolte, invece, hanno registrato l'assoluta mancanza di interesse da parte delle imprese per questo tipo di suoli; tale circostanza trova riscontro nel fatto che lo stesso comune di Lecce già nel 2011 ha tentato di trasferire la concessione del diritto di superficie per la durata di 99 anni (Avviso d'Asta di cui alla Delibera 205/2011), di un "terreno sito in Lecce tra le vie Cosenza e Fattori -destinazione urbanistica F15 verde sportivo-foglio 229 p.lle 719/728/731/719/699/697/ e p.lle 176/743 porzione -superficie complessiva di mq. 14.180".

Il fondo di proprietà del comune si trova a breve distanza da quello della , sempre nella stessa periferia est della città.

Essendo il bene rimasto invenduto, il prezzo all'epoca stabilito di euro 709.000,00 è stato ribassato ad euro 453.760,00 (Lotto n.9) con l'ultimo Avviso di Gara bandito con determinazione dirigenziale n.118 del 29 luglio 2013 (Cfr. allegato n.1-d:stralcio dall'Avviso). Anche tale tentativo di alienazione (il termine per la presentazione delle offerte è scaduto il 2 settembre u.s.) è rimasto infruttuoso.

Sulla scorta degli elementi raccolti, ritengo che il terreno oggetto di stima possa essere valutato sulla base di euro 32 al mq. (la metà per i 238 mq. della strada) , parametro corrispondente a quello adottato dal comune per il tentativo di vendita di cui si è detto (euro 453.760,00/mq.14.180=32 euro/mq.), compensando il mancato apprezzamento del mercato con la maggiore appetibilità del diritto di proprietà pieno rispetto alla concessione 99ennale del diritto di superficie e tenendo pure conto di un eventuale risarcimento per i terreni distinti dalle p.lle 1200 e 595 trasformati a strada e/o arredo urbano.

5.2. Fonti di informazione.

Agenti immobiliari e professionisti locali, Ufficio del Territorio Lecce, Assessorato al Patrimonio del comune di Lecce.

5.3. Stima.

Immobile	Proprietà	Superf. Comm	Valore di stima
appezzamento n.1a	1000/1000	18.003 mq. (F15)	€. 576.096,00
appezzamento n.1a	1000/1000	238 mq. (Viabilità)	€. 3.808,00
appezzamento n.1b	1000/1000	181 mq. (B12)	-
appezzamento n.1c	1000/1000	2.041 mq. (Viabilità e F38)	-
Totale			€. 579.904,00
			in c.t. €. 580.000,00

2- TERRENI IN LECCE, LOCALITA' FONDONE (Compendio Immobiliare A).

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Si tratta di n.2 appezzamenti di terreno in località Fondone, alla periferia est di Lecce, diversamente tipizzati nel P.R.G. che regola l'attività edilizia sul territorio e così identificati nel n.c.t. (Cfr. allegato A: visure catastali):

2a- f°.**215**:

-**p.lla 1511**, seminativo di 3[^] classe, superficie di are01 ca04, r.d. € 0,35, r.a. € 0,24;
-**p.lla 1512**, seminativo di 3[^] classe, superficie di are00 ca74, r.d. € 0,25, r.a. € 0,17;
-**p.lla 1513**, seminativo di 3[^] classe, superficie di are00 ca93, r.d. € 0,31, r.a. € 0,22;
-**p.lla 1527**, seminativo di 3[^] classe, superficie di are71 ca49, r.d. € 24,00, r.a. € 16,61;
tutte intestate alla _____ con sede in Lecce, proprietaria per 1000/1000, nonché:
-**p.lla 1515**, seminativo di 3[^] classe, superficie di are47 ca32, r.d. € 15,89, r.a. € 11,00;
-**p.lla 1516**, seminativo di 3[^] classe, superficie di are01 ca57, r.d. € 0,53, r.a. € 0,36;
queste ultime intestate alla _____ con sede in Lecce proprietaria per 25220/200000, appartenendosi le rimanenti quote, in misura diversa, ad altri 12 comproprietari;

2b- f°.**215**:

-**p.lla 1239**, seminativo di 3[^] classe, superficie di are02 ca44, r.d. € 0,82, r.a. € 0,57;

2. STATO DI POSSESSO.

Con la visita sopralluogo si è accertato che:

- a- le p.lle 1511, 1512, 1513, 1527, 1515 e 1516 costituiscono un unico fondo a forma di "L" rovesciata, che si presenta incolto e, come riferito dal tecnico di parte geom. Andrioli, nella disponibilità della _____; sulla fascia della p.lla 1527 adiacente al confine ovest, per l'intera lunghezza fino alla via della Cavalleria, corre una strada in battuto di cava sulla quale si aprono diversi accessi alla proprietà confinante sullo stesso lato, nonché su quella prospiciente il confine a nord.
- b- la p.lla 1239, secondo quanto riferito nelle vie brevi dal dr. _____, è rimasta accorpata alla pertinenza scoperta di un fabbricato per civile abitazione distinto nel n.c.e.u. di Lecce al f.215 p.lla. 1240.

Lo stato dei luoghi è meglio illustrato dal rilievo fotografico (Cfr. allegato n.2-a).

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

Come innanzi accennato, ai suoli in trattazione il P.R.G. di Lecce assegna tre diverse destinazioni urbanistiche, secondo le tabelle riepilogative appresso riportate.

La corrispondenza con la tipizzazione di Piano è stata ottenuta per sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale (Cfr. allegato n.2-b) con la Tavola n. 11 (Centro Urbano) del P.R.G. (Cfr. allegato n.2-c).

L'intera area, secondo la Tav.B31 di azionamento del P.U.T.T./P è sottoposta a vincolo paesistico; nell'ultimo P.P.T.R. adottato dalla Regione Puglia è perimetrata tra le "Aree di notevole interesse pubblico". Ciò significa che ogni progetto di utilizzazione edilizia dovrà, fra l'altro, essere sottoposto al parere del Ministero dei Beni Culturali (Soprintendenza per i Beni AAAS di Bari).

Dati qualificanti del fondo 2a al f°.215			Destinazione Urbanistica secondo il P.R.G.	
p.lla	mq.	Millesimi di proprietà	Viabilità mq.	D3 mq.
1511	104	1000/1000		104
1512	74	1000/1000		74
1513	93	1000/1000		93
1527	7.149	1000/1000		7.149
somma	7.316			7.316
1515	4.732	25220/200000	176	4.556
1516	157	25220/200000		157
somma	4.889		176	4.713

Dati qualificanti del fondo 2b al f°.215			Destinazione Urbanistica secondo il P.R.G.	
p.lla	mq.	Millesimi di proprietà	C4 mq.	
1239	244	25220/200000	244	

4. DESCRIZIONE.

Appezamento 2a.

Le 6 p.lle che lo identificano, danno corpo ad un appezzamento di terreno che prospetta su via della Cavalleria per circa 30 mt. e si sviluppa in profondità perpendicolarmente a tale arteria. Quattro di esse, di complessivi mq.7.316, appartengono alla per la piena proprietà, mentre altre due, la 1516 e soprattutto la 1515 di maggior consistenza, sono della per la quota di circa 1/8 (25220/200000 sulle visure catastali).

Come già detto, uno stradone non asfaltato che si innesta su via della Cavalleria e corre lungo il confine ovest fino a quello a nord, consente un comodo accesso al fondo, oltre a costituire una servitù di passaggio per i passi carrai che si aprono nella proprietà limitrofa.

L'appezzamento si presenta incolto, delimitato sui confini ad ovest e a nord dalle recinzioni o dai corpi di fabbrica di terzi (Cfr. allegato n.2-a: rilievo fotografico).

L'intera consistenza ricade quasi interamente (esclusi 176 mq. di strade) nelle zone tipizzate "D3", costituite da "alcuni comparti previsti dal P.R.G. per nuovi insediamenti artigianali ed altre in varie parti del territorio...", come recita l'art. 79 delle N.T.A. che ne disciplina l'utilizzo, e più precisamente nel comparto n.54 del 1° P.P.A., sicchè la destinazione assegnatagli dal P.R.G. è subordinata alla redazione e successiva approvazione di un "Piano di lottizzazione".

Per tale motivo, con istanza del 24.07.1996 acquisita al prot. gen. del comune di Lecce al n.44932 del 26.07.1996, l'Amm.re Unico della dr.

, nella sua qualità di proprietario delle aree ricadenti nel predetto comparto, chiese l'approvazione di un P.d.L. redatto dall'arch. Cantatore e dall'ing. .

Dopo una richiesta di integrazione ed adeguamento degli elaborati progettuali formulata dall'Ufficio del P.R.G. del comune ed alla quale veniva dato adempimento, il Commissario Straordinario, con Delibera n.829 del 14.05.1998, adottò il Piano di

Lottizzazione convenzionata; poiché, tuttavia, le aree in argomento rientravano tra quelle sottoposte a tutela paesaggistica, inviò il piano al Comitato Urbanistico Regionale per il necessario parere.

Nella seduta del 15 febbraio 2001, il C.U.R. si espresse negativamente con parere n.7/2001 considerato, fra l'altro, che:

- *"Nell'ambito del perimetro del Piano viene proposta la demolizione di edifici definiti rurali, per i quali invece, come risultante da documentazione prodotta direttamente all'Assessorato dai proprietari degli immobili in questione, ed in particolare della nota prot. 6416 del 7.02.2001 della Soprintendenza per i Beni AAAS di Bari, risulta avviata da parte della stessa Soprintendenza la procedura di vincolo diretto di tutela ai sensi dell'art.2 del D.Lgs.29.10.1999 n.490, trattandosi della denominata "Masseria Crocifisso" (fg.215, p.lle 83-84-85-822)."*

- *In relazione a quanto innanzi, si rileva l'inadeguatezza e l'incompatibilità dell'elaborazione progettuale in esame, con riferimento sia al vincolo di tutela paesaggistica gravante sulla zona in questione, non considerato affatto nel Piano proposto, e sia alla presenza della Masseria Crocifisso, di cui viene proposta la demolizione, da ritenersi parte integrante del paesaggio, e peraltro interessata da procedura di vincolo ex L.1089/39 in corso."*

Al P.d.L. che ha concluso negativamente l'iter approvativo, come detto, non ne sono seguiti altri, sicchè il terreno è rimasto inutilizzato e nello stato che si è avuto modo di rilevare.

Appezamento 2b.

Come già esposto esso è nella disponibilità di terzi ed inaccessibile dalla viabilità pubblica per poterne procedere alla descrizione, peraltro superflua tenuto pure conto della sua limitata consistenza (244 mq.) e dei diritti di proprietà in capo alla S.IM.CO. (circa 1/8).

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Innanzitutto, ho ritenuto di dover comprendere il valore dei diritti reali sul suolo distinto dalla p.lla 1239 del fº.215 in quello stimato per i terreni costituenti l'appezzamento "2a". Esso, infatti, non è più nel possesso né della società concordataria e nemmeno degli altri comproprietari, è di piccola estensione (244 mq.) ed appartiene alla S.IM.CO. per circa 1/8 indiviso.

Per quanto riguarda, invece, il lotto 2a, va preso atto che il suo utilizzo per insediamenti artigianali è al momento impraticabile, in assenza dello strumento attuativo previsto dal P.R.G.

Le indagini svolte per procedere alla valutazione dell'immobile hanno registrato la compravendita di piccoli lotti in zone D3 immediatamente edificabili, con prezzi compresi tra 59 e 53 euro/mq. circa: atto notaio Anglana del 16.11.2011 rep.65602., avente per oggetto il trasferimento di un lotto di mq.1.233 alla via Mafalda di Savoia, vicina al compendio in argomento; atto per notaio Galati del 12 luglio 2011 rep.22184, attinente un lotto di mq. 1.893 alla via Lucrezi, zona Salesiani.

Nel caso di che trattasi, invece, si è visto che l'utilizzo edificatorio dell'area per insediarvi delle attività artigianali è una mera previsione del P.R.G. che finora non ha avuto modo di concretizzarsi. La bocciatura del Piano di Lottizzazione e, soprattutto, il fatto che nei

successivi 12 anni, che pure fino al 2007 hanno registrato una fortissima espansione del mercato immobiliare e della domanda di suoli, non sia stato più riproposto un secondo strumento attuativo, portano ragionevolmente a ritenere che la trasformazione urbanistica dei terreni ricadenti nel comparto 54 potrà avvenire dopo che vedrà la luce il nuovo P.U.G. in formazione.

Alla luce di tali considerazioni, per l'apprezzamento dei suoli di che trattasi può farsi utile riferimento a quanto stabilito dalla Commissione Regionale di Bari, sezione staccata di Lecce, che pronunciandosi in merito al valore di un'area ricadente nello stesso comparto 54, nel processo di appello di una controversia tributaria in materia di ICI tra il comune di Lecce ed il proprietario, lo ha ritenuto congruo nella misura di euro 31/mq. (sentenza n.90/24/2011 del 7.03.2011).

Tale parametro è attualmente posto a base della tassazione ai fini IMU dei terreni ricadenti nel comparto 54 da parte dell'Ufficio Tributi del comune di Lecce; esso è pari a poco più della metà di quello risultante dalla compravendita di lotti già urbanizzati ed effettivamente edificabili per l'insediamento di attività produttive, oltre che di minore consistenza, e può essere elevato di circa il 15% a 35 euro/mq. per apprezzare il terreno della S.IM.CO. secondo i diritti di proprietà sulla consistenza delle diverse p.lle, viabilità compresa, tenendo pure conto del probabile interesse degli altri proprietari dei terreni ricadenti nel comparto 54 ad acquisirlo, nonché di quanto si potrebbe ricavare dall'eventuale vendita dei diritti sulla quota indivisa della p.lla 1239.

5.2. Fonti di informazione.

Ufficio del Territorio di Lecce, Ufficio Tributi del comune di Lecce, Commissione Tributaria Regionale di Bari, sez. staccata di Lecce, professionisti ed agenti immobiliari locali.

5.3. Stima.

Immobile	Proprietà	Superf. Comm	Valore di stima
appezzamento n.2a	1000/1000	7.316 mq. (D3)	€. 256.060,00
appezzamento n.2a	25220/2000000	4.713 mq. (D3)	€. 20.800,00
appezzamento n.2a	25220/2000000	157 mq. (Viabilità)	€. 692,92
appezzamento n.2b	25220/2000000	244 mq.	-
Totale			€. 277.522,92
			in c.t. €.280.000,00

3- TERRENI IN LECCE IN VIA SOZZO E SUPERSTRADA LECCE-MAGLIE (Compendio Immobiliare B).

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Possono accorparsi in 2 appezzamenti di terreno, diversamente tipizzati nel P.R.G. che regola l'attività edilizia sul territorio e così identificati nel n.c.t. (Cfr. allegato A: visure catastali):

3a- f°240:

- p.lla 2165**, seminativo di 2[^] classe, superficie di are04 ca73, r.d. € 2,44, r.a. € 1,34;
 - p.lla 2191**, orto di 2[^] classe, superficie di are00 ca13, r.d. € 0,17, r.a. € 0,12;
 - p.lla 2194**, orto di 2[^] classe, superficie di are01 ca82, r.d. € 2,35, r.a. € 1,74;
 - p.lla 2215**, seminativo di 2[^] classe, superficie di are00 ca29, r.d. € 0,15, r.a. € 0,08;
- intestate alla con sede in Lecce proprietaria per 94516/640818, appartenendosi le rimanenti quote, in misura diversa, ad altri 6 comproprietari;

3b- f° 240

- p.lla 2223**, orto di 2[^] classe, superficie di are04 ca96, r.d. € 6,40, r.a. € 4,74;
 -**p.lla 2229**, orto di 2[^] classe, superficie di are02 ca54, r.d. € 3,28, r.a. € 2,43;
 -**p.lla 2241**, frutteto di 2[^] classe, superficie di are06 ca77, r.d. € 6,99, r.a. € 5,59;
 -**p.lla 2244**, orto di 2[^] classe, superficie di are02 ca32, r.d. € 3,00, r.a. € 2,22;
 -**p.lla 2247**, orto di 2[^] classe, superficie di are04 ca83, r.d. € 6,24, r.a. € 4,61;
 -**p.lla 2248**, orto di 2[^] classe, superficie di are00 ca43, r.d. € 0,56, r.a. € 0,41;
 -**p.lla 2250**, seminativo di 2[^] classe, superficie di are01 ca22, r.d. € 0,63, r.a. € 0,35;
 tutte intestate alla con sede in Lecce, proprietaria per 1000/1000.

2. STATO DI POSSESSO.

Con la visita sopralluogo si è accertato che:

3a- le p.lle 2165, 2191, 2194 e 2215 costituiscono un unico appezzamento a forma rettangolare, recintato sulla strada con rete metallica e paletti in ferro per impedirne l'accesso, sicchè è da ritenersi nel possesso dei titolari dei diritti reali (Cfr. allegato n.3-a: rilievo fotografico).

3b- le p.lle 2223, 2229, 2241, 2244, 2247, 2248 e 2250 sono area di sedime di viabilità pubblica ed arredo stradale (in pratica l'innesto della Superstrada Lecce-Maglie su viale Rossini e l'isola verde che funge da spartitraffico).

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

Come innanzi accennato, ai suoli di che trattasi il P.R.G. di Lecce assegna diverse destinazioni urbanistiche, secondo le tabelle riepilogative appresso riportate.

La corrispondenza con la tipizzazione di Piano è stata ottenuta per sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale (Cfr. allegato n.3-b) con la Tavola n. 11 (Centro Urbano) del P.R.G. (Cfr. allegato n.3-c).

Per quanto riguarda il fondo 3b la ripartizione della consistenza delle singole p.lle fra "Viabilità" ed "F38" è, ovviamente, approssimata ed irrilevante per la stima.

Dati qualificanti del fondo 3a al f° 240			Destinazione Urbanistica secondo il P.R.G.	
p.lla	mq.	Millesimi di proprietà	D5 mq.	
2165	473	94516/640818	473	
2191	13	94516/640818	13	
2194	182	94516/640818	182	
2215	29	94516/640818	29	
sommando	697		697	

Dati qualificanti del fondo 3b al f° 240			Destinazione Urbanistica secondo il P.R.G.	
p.lla	mq.	Millesimi di proprietà	Viabilità mq.	F38 mq.
2223	496	1000/1000	461	35
2229	254	1000/1000	164	90
2241	677	1000/1000	418	258
2244	232	1000/1000	232	
2247	483	1000/1000	87	196
2248	43	1000/1000	43	
2250	122	1000/1000	122	

sommando	2.307		1.727	579
----------	-------	--	-------	-----

4. DESCRIZIONE.

Appezamento 3a.

Nel P.R.G. è tipizzato nelle "Zone D5", destinate ad ospitare nuove attività terziarie e direzionali incluse nei comparti di intervento unitario (art.81 delle N.T.A.), ed inserito nel "Piano di lottizzazione d'Ufficio del Comparto n.49" a suo tempo predisposto dal comune di Lecce (Ass.to all'Urbanistica) (Cfr. allegato n.3-d: Tav. 7 del Piano con l'individuazione dei lotti).

Il 21 gennaio del 2002, fra i proprietari dei suoli ricadenti nel comparto e l'Amm.ne Com.le, fu stipulata con atto per notaio Anglana rep. 23.916 la Convenzione per "l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree di proprietà ed altri costituiti" (Cfr. allegato n.3-e: testo e delibere comunali approvative).

Il terreno in trattazione si identifica con il lotto n.7 "della superficie complessiva di metri quadrati seicentonovantasette (mq.697), che esprime una volumetria di metri cubi cinquemilatrecentoquaranta virgola quindici (5.340,15)"

Come può leggersi poi nella stessa Convenzione, per titolo di proprietà sulle p.lle che compongono il lotto ed altre compensazioni, alla è stata attribuita "una volumetria di metri cubi settecentottantasette virgola sessantatre (mc.787,63); pertanto la quota indivisa assegnata, riferita al lotto 7, è pari a 78.763/534.015 dell'intero".

Tale quota si è poi tradotta nei diritti di proprietà sulle quattro p.lle che compongono il lotto, come indicato sulle visure catastali.

Appezamento 3b.

L'intera consistenza delle sette p.lle che lo compongono è stata da molto tempo irreversibilmente trasformata a sede e verde di arredo stradale (innesto della corsia nord della superstrada Lecce-Maglie con viale Rossini e parte dell'aiuola spartitraffico), secondo le previsioni del P.R.G. Le sagome delle p.lle di proprietà non sono rilevabili visivamente e ho ritenuto superflue anche le riprese fotografiche.

In ordine ai pretesi diritti di proprietà sull'area si rimanda a quanto già esposto nella "Premessa" alla presente relazione.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Innanzitutto, ho ritenuto di dover comprendere il valore dei suoli costituenti l'appezzamento "3b" in quello stimato per gli altri terreni del compendio in trattazione. Questo perché, come già esposto, essi non sono più nel possesso della società concordataria, sono stati irrimediabilmente trasformati a strada o arredo urbano, non esistono procedimenti espropriativi in corso ma solo una messa in mora del comune per occupazione illegittima e non è possibile prevedere la misura risarcitoria ricavabile da un eventuale contenzioso civile.

Il lotto 3a, invece, va apprezzato in funzione della cubatura (mc.787,63) assegnata alla dall'Atto di Convenzione innanzi citata per la realizzazione di un immobile destinato ad uffici.

Imprese costruttrici ed agenti immobiliari interpellati hanno indicato direttamente un parametro valutativo di 130 euro/mc., che può ritenersi congruo, anche alla luce dei prezzi di mercato attualmente richiesti per la vendita di uffici privati, numerosi nello stesso comparto edilizio e nei fabbricati immediatamente adiacenti al suolo da edificare.

Correntemente, infatti, aree simili sono oggetto di permuta nella misura del 25% delle superfici commerciali finite; tenuto conto che ad ogni mq. coperto corrispondono mediamente circa 3 mc., i 787,63 mc. assegnati alla _____ dalla Convenzione, possono trasformarsi in circa 65 mq. di uffici ($mc.787,63/3 \times 0,25$)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Lecce, nel primo semestre del 2013, riporta per la zona D7 (microzona 2) nella quale ricade l'immobile, valori per gli uffici compresi tra 1.250 e 1.500 euro/mq.; adottando il valore unitario più alto, i 65 mq. virtuali della S.IM.CO. varrebbero 97.500,00 euro, confermando il parametro di apprezzamento stimato di 130 euro/mc., riferito alla volumetria di mc.787,63, ove si consideri anche l'alea di un eventuale risarcimento per l'occupazione dei terreni del lotto 3b.

5.2. Fonti di informazione.

Ufficio del Territorio di Lecce, agenti immobiliari ed imprese locali, Ufficio Tecnico del comune di Lecce.

5.3. Stima.

I 787,63 mc. assegnati alla _____ per l'edificazione dei terreni costituenti il lotto 3a si stimano: $mc.787,63 \times 130\text{euro}/mc. = \text{euro } 102.391,90$, **in c.t. euro 100.000,00** (comprensivi di eventuali risarcimenti per l'occupazione dei suoli costituenti il lotto 3b).

4 - TERRENI IN LECCE, LOCALIA' "MASSERIA CASCETTARA" (Compendio Immobiliare C).

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Comprendono due appezzamenti di terreno alla periferia sud di Lecce, nella vicinanza della via per Monteroni, diversamente tipizzati nel P.R.G. che regola l'attività edilizia sul territorio e così identificati nel n.c.t. (Cfr Allegato A: visure catastali):

4a- f°226:

-**p.lla 814**, seminativo di 4[^] classe, superficie di are59 ca94, r.d. € 10,83, r.a. € 13,93;

-**p.lla 818**, seminativo di 4[^] classe, superficie di are05 ca34, r.d. € 0,97, r.a. € 1,24;

entrambe intestate alla _____ con sede in Lecce, proprietaria per 1000/1000;

4b- f°.226:

-**p.lla 769**, seminativo di 4[^] classe, superficie di are02 ca92, r.d. € 0,53, r.a. € 0,68;

-**p.lla 834**, seminativo di 4[^] classe, superficie di are01 ca01, r.d. € 0,18, r.a. € 0,23;

entrambe intestate alla _____ con sede in Lecce, proprietaria per 1000/1000.

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo il fondo 4a si presentava incolto, delimitato a nord dalla via "Vecchia Carmiano", dalla quale ha accesso, e sui lati est ed ovest da recinzioni in muratura della proprietà confinante; secondo quanto riferito dal geom. Andrioli è nella disponibilità della _____, né vi sono indizi di un qualsiasi utilizzo (Cfr. allegato n.4-a: rilievo fotografico).

I confini del lotto 4b, invece, non sono materialmente individuabili sul terreno, essendo l'area compresa nella maggiore consistenza di uno spiazzo erboso situato tra la viabilità di comparto (traversa di via De Rosis, senza nome) e proprietà di terzi recintata; al momento è inutilizzato (Cfr. allegato n.4-a). Si raggiunge percorrendo la via Vecchia Carmiano, provenendo dall'incrocio semaforizzato con viale Grassi, e svoltando a sx dopo circa 600 mt. su via De Rosis; percorsi circa 200 mt. occorre girare ancora a sx. Il lotto si

trova sulla dx dopo circa 50 mt.

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

Come innanzi accennato, ai suoli di che trattasi il P.R.G. di Lecce assegna tre diverse destinazioni urbanistiche, secondo le tabelle riepilogative appresso riportate.

La ripartizione della consistenza delle singole p.lle nella tipizzazione di Piano è stata ottenuta per sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale (Cfr. allegato n.4-b) con la Tavola n.9 (centro Urbano) del P.R.G. (Cfr. allegato n.4-c); per il secondo lotto essa deve ritenersi approssimata, perché la viabilità di comparto è differente dalle previsioni di Piano.

Dati qualificanti del lotto 4a			Destinazione Urbanistica secondo il P.R.G.	
p.lla	mq.	Millesimi di proprietà	Viabilità mq.	Fascia di rispetto mq.
814	5.994	1000/1000	2.736	3.258
818	534	1000/1000		534
Sommando	6.528		2.736	3.792

Dati qualificanti del lotto 4b			Destinazione Urbanistica secondo il P.R.G.	
p.lla	mq.	Millesimi di proprietà	Viabilità mq.	B15 mq.
769	292	1000/1000	248	44
834	101	1000/1000	93	8
Sommando	393		241	52

4. DESCRIZIONE.

L'appezzamento più grande (4a) è situato sulla sx di via Vecchia Carmiano, venendo da Lecce, circa 700 mt. dopo l'incrocio con viale Grassi. In pratica si colloca all'estremo margine dell'abitato e di un comparto edilizio di recente sviluppo.

Secondo il P.R.G. è destinato a viabilità e fascia di rispetto per quello che doveva essere l'originario tracciato della Tangenziale Ovest. Attualmente, essendo decadute le previsioni vincolistiche dello strumento urbanistico generale per effetto del termine quinquennale di validità stabilito dall'art.2 della L.1187/1968, non può trovare altra utilizzazione (in aggiunta all'inedificabilità assoluta) se non quella agricola.

Tale previsione trova conforto nella recente Delibera del Consiglio Comunale di Lecce n.105 del 10 dicembre 2012, che in esecuzione di una sentenza del TAR sulla domanda riqualificazione di un'area privata, come quella in esame vincolata al vecchio tracciato della tangenziale ovest, nelle more dell'adozione del P.U.G. comunale in corso di formazione ha riclassificato l'area medesima in "zone E1- agricole produttive normali".

Il secondo fondo, invece, come già detto non è identificabile sul terreno, posto com'è tra la strada e la proprietà privata in uno spazio più ampio della sua consistenza catastale. Fra l'altro, la viabilità di comparto realizzata è differente da quella prevista sulla Tav.9 del P.R.G., per cui il lotto si configura come un residuo al momento non utilizzabile, nemmeno per la cubatura che dovrebbero esprimere i 52 mq. in zona B15.

In conclusione, per le distanze dai vari confini e dalla strada può eventualmente essere appetibile solo ai proprietari delle abitazioni limitrofe al fine di ampliarne la pertinenza scoperta. A tale scopo occorrerebbe procedere al rilievo topografico dell'intera area per individuare sul terreno i termini di confine delle p.lle769 e 834.

E', tuttavia, pure possibile che il P.U.G. in formazione lo riqualfichi con nuovi vincoli (verde e/o arredo stradale) per destinarlo all'esproprio.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie dei lotti.

I prezzi di mercato dei terreni agricoli posti nelle immediate vicinanze dell'abitato di Lecce oscillano intorno ai 10 euro/mq.; per il lotto 4a detto parametro può essere aumentato del 30% a 13 euro/mq. per tenere conto delle aspettative collegate al futuro P.U.G., della collocazione del terreno con fronte sulla via vecchia Carmiano e, per ultimo, della recinzione esistente sui confini est ed ovest.

Per il lotto 4b può adottarsi lo stesso parametro, tenuto conto anche delle spese occorrenti per il rilievo dell'area e l'apposizione dei termini (indispensabile prima di una eventuale vendita a privati), nonché di quanto se ne potrebbe in futuro ricavare da un eventuale esproprio.

5.2. Fonti di informazione.

Ufficio Tecnico del comune di Lecce, Ufficio del Territorio, agenti immobiliari e professionisti locali.

5.3. Stima.

Immobile	Proprietà	Superf. Comm	Valore di stima
appezzamento n.4a	1000/1000	6.528 mq.	€. 84.864,00
appezzamento n.4b	1000/1000	393 mq.	€. 5.109,00
Totale			€. 89.973,00
			in c.t. €. 90.000,00

5 - LOCALE COMMERCIALE IN LECCE ALLA VIA SAN CESARIO.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il locale è situato al piano interrato ed al piano terra di un fabbricato residenziale edificato agli inizi degli anni 90 ed è compreso tra i civ. 116 e 124 di via San Cesario; nel n.c.e.u. di Lecce è descritto al **f°.239, p.lla 1488 sub.128**, catg.D/6, rendita € 6.984,00 intestato alla
(Cfr Allegato n. 5-a: visura catastale).

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato e condotto in locazione dalla ditta " " con sede in alla via , giusto contratto del 22 settembre 2010 per la durata di anni sei ed un corrispettivo annuo di €. 50.040,00 oltre iva (Cfr Allegato n. 5-b: contratto di locazione).

Una clausola significativa del contratto prevede che la conduttrice rinunci in condi-

zionatamente a percepire l'indennità prevista dall'art.34 della legge n.392 del 1978.

3 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

L'attuale struttura nasce dalla fusione di più locali commerciali siti al p.t. di un edificio condominiale realizzato agli inizi degli anni 90 certamente con una regolare C.E.

Da notizie apprese in sede di sopralluogo dal responsabile della palestra, i lavori di ristrutturazione ed adeguamento dei locali sarebbero stati eseguiti a cura e spese del conduttore e rilascio del Permesso di Costruire n. 583 del 24 ottobre 2010.

3.2 Conformità catastale.

I dati di classamento e le planimetrie in atti risultano conformi alla situazione di fatto (*Cfr Allegati n. 5-c: planimetrie catastali e n. 5-d: estratto di mappa*).

Avverso l'attribuzione della rendita catastale, la proprietà ha prodotto ricorso davanti alla C.T.P. di Lecce (ricorso n.244/2012 depositato il 17.02.2012).

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Il locale adibito a palestra si colloca in un edificio costruito nei primi anni 90 su un piano interrato e 4/5 piani fuori terra, avente destinazione residenziale e commerciale e rifiniture di tipo corrente; la facciata sulla via San Cesario è rivestita con intonaco graffiato, salvo il piano terra in lastre di travertino chiaro (*Cfr. allegato n.5-e: rilievo fotografico*).

L'immobile ha infissi esterni in alluminio anodizzato nero, con 11 vetrate sulla strada di tipo fisso, oltre l'ingresso; gli impianti tecnologici comprendono quello elettrico con canaline esterne (rifatto in epoca recente, a suo dire dal conduttore), di climatizzazione con unità interne ed esterne a pompa di calore e caldaia (messo in opera sempre dal conduttore), idrico e fognante collegati alla rete condominiale ed alle condotte pubbliche.

Il pavimento è in finto parquet (laminato e melaminico), poggiato su un supporto preesistente per gli usi della palestra.

L'altezza netta interna è di mt. 3,50 al p.t. e mt. 2,90 circa al piano interrato; le porte interne sono in abete laccato.

Il livello inferiore ospita due spogliatoio, i servizi igienici ed una sala massaggi, mentre la pertinenza scoperta, ubicata alle spalle del p.t., è utilizzata come spazio outdoor per le attività della palestra: è pavimentata con mattoni di cemento colorato.

L'accesso all'immobile avviene da via San Cesario attraverso un piccolo vano che funge anche da reception, chiuso sulla strada da una porta a vetri a due battenti ad apertura automatica.

Destinazione	Parametro	Consistenza in mq.
Locale al piano interrato	Sup.reale lorda	430
Locale al piano terra	Sup.reale lorda	570
Pertinenza scoperta	Sup.reale lorda	685

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni commerciali analoghe a quelle del bene in trattazione, come si è avuto modo di rilevare dalle fonti appresso citate, tenuto pure conto della sua elevata consistenza e tipo di rifiniture, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a 1.000 euro/mq. per la superficie al p.t., 500 euro/mq. per quella al piano interrato e 100 euro/mq. per la pertinenza scoperta.

5.2. Fonti di informazione.

Ufficio del Territorio di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, agenti immobiliari e professionisti locali, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2013, riporta per la zona D3 di Lecce- via San Cesario e Monteroni oltre ferrovia- Microzona 2 (nella quale ricade l'immobile) valori medi per i negozi (tale era la primitiva destinazione d'uso dei locali della palestra al p.t.) compresi tra 1.400 e 1.650 euro/mq. e corrispondenti valori locativi compresi tra 7,7 ed 8,6 euro/mq.xmese con un saggio di redditività lordo compreso tra il 6,2 ed il 6,5%.

Poiché si tratta, appunto di "valori medi" occorre, però, considerare che la Microzona 2 è incentrata su via Leuca (strada urbana commercialmente molto più appetibile) dove l'Ufficio registra prezzi più alti, mentre via San Cesario è collocata a margine del compendio e ne costituisce il confine ovest; inoltre, l'immobile in trattazione ha consistenza al p.t. di gran lunga maggiore di quella dei negozi normalmente oggetto di compravendita, oltre al fatto che ad essa si accompagnano quelle ugualmente estese del piano interrato e della pertinenza scoperta. Il parametro adottato, ridotto di poco più del 30% rispetto a quello medio dell'Osservatorio, tiene quindi conto, come è regole di mercato, di tali circostanze.

A conforto dei parametri di stima adottati si citano, inoltre, i seguenti atti di compravendita, aventi per oggetto immobili a destinazione commerciale ubicati nelle immediate vicinanze, alle spalle di via San Cesario (verso ovest) e quasi alla stessa altezza della palestra, nel cosiddetto "comparto 35", su strada di minore visibilità ma con facilità di parcheggio:

-atto per notaio Stellacci del 17 aprile 2013 rep.24218, relativo al trasferimento, fra l'altro, di due locali commerciali confinanti siti alla via Salvatore Nahi n.39 e n.41, nel c.f. al f°249, p.lla 835 sub.178 e 179, aventi consistenza il primo di mq.72, scoperto di pertinenza di mq.101 e sottolocale di mq.40, il secondo di mq.80 oltre a mq.37 di sottolocale; prezzo pagato euro 214.500,00 compresa iva, corrispondenti mediamente a circa euro 1.075,00/mq. (calcolati ragguagliando, come è stato fatto per l'immobile in trattazione, al 50% la superficie del sottolocale e al 10% quella della pertinenza scoperta);

-atto per notaio Stellacci del 27 maggio 2013 rep.24305, relativo al trasferimento di due locali commerciali confinanti siti alla via Salvatore Nahi n.29 e n.31, nel c.f. al f°249, p.lla 835 sub.176 e 177, aventi consistenza il primo di mq.72 e scoperto di pertinenza di mq.88, il secondo di mq.82 oltre a mq.92 di sottolocale; prezzo pagato euro 220.000,00 iva compresa, corrispondenti mediamente a circa euro 1.000/mq. (calcolati sempre ragguagliando al 50% la superficie del sottolocale e al 10% quella della pertinenza scoperta).

Ancora, il valore al quale si perviene, trova riscontro nella stima analitica consentita dalla sussistenza del rapporto locativo con un corrispettivo annuo lordo di euro 58.080,00 euro

(come da fattura 20/12 del 20.11.2012 emessa dalla ditta conduttrice per le mensilità di novembre e dicembre 2012, fatta tenere dalla proprietà- Cfr Allegato n. 5-f).

In sintesi, con tale criterio il valore di mercato (Vm) dell'immobile si ottiene dividendo il reddito (R) che esso produce per il cosiddetto saggio di capitalizzazione (r), secondo la formula: $Vm=R/r$.

E' ormai prassi corrente (così stimano, ad esempio, "Il Consulente Immobiliare" e "Nomisma") considerare saggi di rendimento lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale; il vantaggio consiste nell'evitare difficili ed incerte stime delle spese da portare in detrazione ai redditi.

Nel caso in esame, adottando un saggio di rendimento del 6,5% annuo (in linea con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Nomisma stima per il 2013 rendimenti medi addirittura del 7,2% per i negozi-) si perverrebbe ad un valore di mercato di circa euro 893.000,00, molto vicino a quello stimato (scostamento di circa il 4,7%).

5.3. Stima.

Immobile	Superf. Comm.	Valore medio unitario/mq.	Valore di stima
Locale al piano interrato	430 mq.	€ 500	€ 215.000,00
Locale al piano terra	570 mq.	€ 1.000	€ 570.000,00
Pertinenza scoperta	685 mq.	€ 100	€. 68.500,00
Totale			€. 853.500,00
in ct			€.850.000,00

CONCLUSIONI.

I diritti reali di proprietà della ***, sui terreni ritenuti vendibili sono stimati complessivamente euro 1.050.000,00 (unmilionececinquantamila/00); il locale commerciale alla via San Cesario euro 850.000,00.

Tanto in adempimento dell'incarico affidatomi.

Lecce, 12 novembre 2013

Il Tecnico incaricato
ing. Sergio Paladini
f.to Sergio Paladini