

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Accordo di ristrutturazione dei debiti ex art.182bis L.F.

“**[REDACTED] s.n.c. di [REDACTED] e [REDACTED]**”
in persona dei suoi amm.ri pro-tempore sigg.ri **[REDACTED]** e **[REDACTED]**.

N. 1/2021

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI APPARTENENTI
ALLA SOCIETA' E AI SINGOLI SOCI.**

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@inqpec.eu

PREMESSA.

La società "██████████ s.n.c. di ██████████ ██████████ e ██████████" c.f. ██████████, corrente in Lecce alla via V. Alfieri n.1, nella persona dei suoi amm.ri protempore sigg.ri ██████████ ed ██████████ rappresentati e difesi dall'avv. ██████████, essendo determinata a richiedere al Tribunale di Lecce l'omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ex art.182bis L.F., il 28 aprile 2021 ha depositato presso la Cancelleria della Sezione Commerciale istanza di sospensione ex art.182bis VI comma L.F.

Preso poi atto della non adesione alla proposta di transazione fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate, il 6.09.2021 ha chiesto a codesto Tribunale la nomina di uno stimatore che valutasse l'effettivo valore del patrimonio immobiliare della società e dei singoli soci.

Con decreto del 17 gennaio 2022 il Tribunale di Lecce-Sezione Commerciale (riunito in Camera di Consiglio, Presidente dott.ssa ██████████, Giudici dott. ██████████ e dott. ██████████) mi assegnava l'incarico di redigere la richiesta perizia di stima e depositarla entro il 15 marzo successivo.

Il patrimonio immobiliare oggetto di questo elaborato è quello descritto nella perizia giurata a firma dell'arch. ██████████ depositata dai ricorrenti; dopo aver proceduto alle visite sopralluogo e svolto le indagini necessarie a formulare l'apprezzamento dei singoli beni e dei diritti reali dei soci sigg.ri ██████████ ed ██████████, sono pervenuto alle conclusioni appresso esposte.

Per quanto riguarda la documentazione tecnica concernente i singoli beni (visure catastali, atti di acquisto, certificazioni di agibilità, etc.) mi sono avvalso di quella già allegata alla perizia dell'arch. ██████████, integrandola ove ho ritenuto necessario; ugualmente ho fatto per le planimetrie catastali, servite, preve verifiche metriche e misurazioni svolte in loco, per il calcolo delle consistenze.

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico-comparativo attraverso il reperimento di dati storici di compravendite e offerte sul mercato di beni similari, ovvero le informazioni contenute nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Lecce.

A- BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA "██████████ S.N.C. DI ██████████ E ██████████", NONCHE' DEI SINGOLI SOCI ██████████ E ██████████.

1- Fabbricato a destinazione commerciale in Lecce alla via Salvatore Trinchese n. 4 e 6.

Descrizione.

L'edificio si sviluppa su quattro piani f.t. (escluso il vano ascensore collocato sopra il terzo ed ultimo piano) ed ha un utilizzo esclusivamente commerciale, giacchè l'intera consistenza è da tempo destinata ad esposizione (con tre vetrine ed un ingresso su via Trinchese), vendita, deposito ed uffici del negozio di abbigliamento "██████".

La palazzina, realizzata in stile neoclassico alla fine dell'ottocento/primo novecento, negli anni sessanta è stata ristrutturata ed ampliata (al terzo piano), mutando pure l'originario utilizzo come abitazione del primo e del secondo piano (oggi, nell'ordine, negozio e deposito merce). In essa è compresa pure una porzione di proprietà di terzi sita al piano terra civ.2, occupata dalla gioielleria "██████" (nel c.f. fg.259 p.lla 844 sub.1); nell'elaborato fotografico (*Cfr. allegato n.1*) detta parte è perimetrata in rosso sul prospetto principale.

La maggiore consistenza del fabbricato, appartenente alla "s.n.c. ██████ di ██████ ed ██████" (piano terra e terzo piano) nonché ai germani ██████ ed ██████ (piani primo e secondo), è catastalmente suddivisa in quattro u.i.u. censite al:

-fg.259 p.lla 844 sub. 3 catg. C/1 di 11[^] classe, consistenza 116 mq., superficie catastale totale 147 mq., rendita € 5.978,92, via S. Trinchese n.6, piano T, intestata a "██████ e ██████ società in nome collettivo con sede in Lecce" proprietaria per l'intero c.f. ██████;

-fg.259 p.lla 844 sub.4, catg. C/1 di 11[^] classe, consistenza 76 mq., superficie catastale 131 mq., rendita € 3.917,22, via S. Trinchese n.4 piano 1, intestata a ██████ ██████ nato a Lecce il ██████ c.f. ██████ e ██████ ██████, nato a Lecce il ██████ c.f. ██████ ciascuno proprietario per 1/2;

-fg.259 p.lla 844 sub.5, catg. C/2 di 5[^] classe, consistenza 76 mq., superficie catastale 129 mq., rendita € 353,26 via S. Trinchese n.4 piano 2, intestata a ██████ ██████ nato a Lecce il ██████ c.f. ██████ e ██████ ██████, nato a Lecce il ██████ c.f. ██████ ciascuno proprietario per 1/2;

-fg.259 p.lla 844 sub.6, catg. C/2 di 5[^] classe, consistenza 71 mq., superficie catastale 79 mq., rendita € 330,02, via S. Trinchese n.4, piano 3, intestata a "██████ e ██████ società in nome collettivo con sede in Lecce" c.f. ██████ proprietaria per l'intero e ██████ ██████, nato a Lecce il ██████ c.f. ██████ rappresentante legale.

Il sub.3 comprende anche un piano ammezzato posto tra i piani terra e primo, raggiungibile sempre dall'unica scala interna e con altezza variabile tra mt. 1,65 e mt.1,80; è utilizzato come deposito.

Come innanzi accennato, l'intero cespite, sebbene catastalmente diviso in quattro u.i. di differente censimento e proprietà (*Cfr. allegato n.2: elenco dei subalterni e planimetrie catastali*), costituisce, di fatto, un'unica entità immobiliare logisticamente e strutturalmente organizzata al servizio dell'attività commerciale svolta dalla ditta ██████████ per circa sessant'anni.

I piani superiori, infatti, accessibili a mezzo di un solo ascensore e di una sola scala a partire dall'interno del negozio al p.t., non sono funzionalmente indipendenti, al pari degli impianti elettrico, idrico, di condizionamento, allarme antincendio, sicurezza, etc. che servono tutto l'immobile.

Il piano terra ha un unico ingresso al civ. 4 di via S. Trinchese, oltre tre vetrine sulla strada larghe in tutto circa ml. 5,20 (due da 1,55 mt. ed una da 2,10 mt.) e comprende due ampi vani rifiniti con pavimento in marmo di Carrara e parquet, infissi esterni in ferro o alluminio, controsoffittatura con bocchette dell'aria condizionata ed impianto di illuminazione, arredi e pareti attrezzate per l'esposizione e la vendita della merce; l'altezza netta è di circa mt. 2,80.

Sul lato ovest per l'intera profondità, con larghezza di circa 3,10 mt. e rampe di 1,10 mt., si trova il vano scala che conduce ai piani superiori; in esso è compreso pure l'ascensore con porte automatiche e apertura netta di 700 mm. nonché, a questo livello, anche un ripostiglio ed un w.c. ricavati sotto la prima rampa.

Salendo, dal primo pianerottolo si accede all'ammezzato, sovrastante i locali al p.t. con altezza netta variabile da un min. di 1,65 mt. a 1,80 mt; è reso, in parte, meno praticabile da una copertura a volta.

L'intera superficie del primo piano, a sx e dx del vano scala, era destinata anch'essa alla vendita di articoli di abbigliamento; la movimentazione della merce era assicurata da un piccolo montacarichi che si ferma ad ogni piano dell'edificio. Qui gli spazi sono stati resi più ampi con la messa in opera a forza di strutture portanti con pilastri e travi e l'altezza netta raggiunge i 4 mt.; il pavimento è in parquet di rovere (da lamare perché usurato) ed i soffitti (e parte delle travi scalate) decorati con pitture stile primo novecento (liberty). Gli ambienti sono illuminati dall'esterno attraverso due finestre e tre porte-finestre in legno su via Trinchese, protette da persiane; il prospetto di questo piano è arricchito da un lungo balcone.

Il secondo piano è strutturalmente uguale a quello sottostante; la porzione posta a sx del pianerottolo, salendo dalle scale, è chiusa da una porta blindata a due ante; ha pavimento in parquet di rovere e altezza netta di circa 3,25 mt. Queste caratteristiche si estendono al corridoio prospiciente via Trinchese (alle spalle del vano scala) che, attraverso un vano attrezzato ad ufficio, la collega alla restante parte del piano.

Quest'ultima è pavimentata con marmette di graniglia di marmo, ha un bagno con antibagno e altezza netta di circa 3,00 mt; nella zona immediatamente prospiciente il secondo ingresso dalla scala, chiuso da una porta in abete laccato, vi è la macchina (obsoleta) che alimenta l'impianto di condizionamento dei locali.

Il terzo piano, di costruzione più recente e leggermente arretrato rispetto alla facciata su via Trinchese, è alto 2,65 mt. ed era utilizzato solo come deposito; ha rifiniture sommarie con porta di accesso in abete laccato, impianto illuminante con vecchie plafoniere al neon, pavimento in marmette di ceramica di piccolo formato e finestre in alluminio anodizzato con vetri semplici. Dal pianerottolo del terzo piano, infine, si diparte un'ultima rampa di scala che conduce al vano ascensore, dove sono allocate la macchina ed il quadro elettrico dell'elevatore.

Come già precisato la superficie lorda dei locali è stata calcolata utilizzando le planimetrie catastali, trovate sufficientemente rispondenti allo stato dei luoghi anche per le misurazioni svolte sul posto; il vano scala (compreso l'ascensore) è stato conteggiato per una sola volta a livello del piano terra, mentre il vano macchina dell'elevatore al 4° piano, nemmeno riportato sulle planimetrie catastali, non è stato considerato.

Consistenze coperte lorde, identificativi catastali, destinazioni d'uso e diritti di proprietà dei singoli piani sono riassunti nel seguente prospetto.

Immobile a destinazione commerciale alla via Trinchese n.4 e 6. Fg.259 p.IIa 844.				
Livello di piano	Destinazione d'uso	Subalt.	Sup. cop. lorda mq.	Diritti di proprietà
Terra	Negozi	sub.3	120	"██████████ e f.lli società in nome collettivo con sede in Lecce"
Ammezz.	Deposito	sub.3	100	"██████████ e f.lli società in nome collettivo con sede in Lecce"
Primo	Negozi	sub.4	131	██████████ c.f. ██████████ ██████████ c.f. ██████████
Secondo	Deposito ed ufficio	sub.5	130	██████████ c.f. ██████████ ██████████ c.f. ██████████
Terzo	Deposito	sub.6	82	"██████████ e f.lli società in nome collettivo con sede in Lecce"

Le superfici scoperte comprendono circa mq. 10 di balcone al primo piano e mq. 20 di terrazza a livello dei locali del terzo piano.

Alla perizia giurata in atti redatta dall'arch. ██████████ è allegata la "Dichiarazione di Agibilità" dell'immobile n.4/2015 del 22 giugno 2015 (*Cfr. allegato n.3*); essa oltre a menzionare le pratiche edilizie succedutesi nel tempo e dare atto della conformità dei lavori eseguiti e delle certificazioni prodotte in merito alla idoneità statica dell'edificio, all'osservazione delle norme in materia di barriere architettoniche, salubrità degli ambienti, etc., attesta che *"sono state rispettate le destinazioni d'uso previste dal progetto autorizzato in ultimo con SCIA n.93/2015 e le prescrizioni e condizioni contenute, sia di carattere urbanistico-edilizio che igienico sanitario"*.

Tali destinazioni d'uso e le rispettive consistenze sono dettagliatamente esplicitate laddove sono dichiarati agibili i piani terra e primo come locali commerciali della superficie, rispettivamente, di circa 110,00 e 138,00 mq., il piano ammezzato come vano ispezionabile di circa 110,00 mq., il piano secondo composto da uffici amm.vi, deposito, servizio igienico e antibagno di circa 138 mq., il piano terzo costituito da locale deposito per una superficie di circa 102,00 mq.

La Dichiarazione di Agibilità, dunque, mentre certifica la conformità edilizia dell'immobile pone limiti alla destinazione d'uso (e quindi al possibile utilizzo) delle singoli parti che lo compongono.

Di ciò il calcolo della superficie commerciale vendibile terrà conto, omogenizzando le consistenze coperte lorde dei locali ai diversi piani con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Stima.

L'immobile, nell'attuale consistenza e disposizione dei locali, ha funzionato per moltissimi anni come negozio per la vendita di articoli di abbigliamento, con una clientela che proveniva anche dalle provincie limitrofe; per la sua posizione strategica (*Cfr. allegato n.4: posizione su Google Maps*) conserverà sicuramente la destinazione d'uso commerciale che, dunque, deve essere assunta come riferimento per la stima.

La collocazione nel "Centro Storico" secondo il P.R.G., l'unica scala interna al servizio dei tre piani senza possibilità di realizzarne altre, la larghezza delle rampe di appena mt.1,10 e le stesse caratteristiche edilizie del manufatto renderanno certamente impegnativo ogni suo futuro adattamento e improbabile l'ampliamento delle superfici accessibili al pubblico.

Quelle ad oggi dichiarate agibili come deposito e/o uffici sono sovrabbondanti rispetto alla destinazione d'uso a negozio e, pertanto, si ritiene di doverle conteggiare nella consistenza commerciale vendibile adottando un coefficiente di ragguglio del 50% per i locali al secondo piano, del 25% per l'ammezzato e i vani al terzo piano e del 5% per le superfici scoperte del balcone al 1° piano e della terrazza al 3° piano (giacchè di utilità quasi nulla per l'uso dell'immobile). Anche la superficie del primo piano va ridotta al 75%, non potendo avere la stessa valenza commerciale del piano terra, se non altro perché priva di vetrine sulla strada.

La consistenza da porre a base della stima è riassunta nel prospetto che segue.

Consistenza commerciale dell'immobile alla via Trinchese n.4 e 6.				
Livello di piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente di ragguglio	Consistenza raggugliata (mq.)
Terra	Negoziò	120	1,00	120,00
Ammezz.	Deposito	100	0,25	25,00
Primo	Negoziò	131	0,75	98,25
Secondo	Deposito ed ufficio	130	0,50	65,00
Terzo	Deposito	82	0,25	20,50
1° e 3°	Balcone e terrazza	30	0,05	1,50
Sommando				330,25

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nonché della disponibilità di dati di scambio che si andranno ad esporre, il suo valore di mercato ⁽¹⁾ all'attualità è stato determinato applicando la metodologia diretta attraverso il procedimento comparativo.

Rilevato, inoltre, che nella zona di riferimento per la destinazione d'uso commerciale i dati di compravendita negli ultimi anni sono poco numerosi e si riferiscono per lo più a locali di modestissima consistenza, l'indagine di mercato è stata pure estesa all'acquisizione di un canone di affitto recentissimo avente per oggetto un bene analogo a quello in trattazione, dal quale risalire, applicando un adeguato saggio di capitalizzazione, al suo apprezzamento (metodo di stima indiretto). Esso è stato, in questo modo, incluso fra i beni da porre a confronto con l'immobile di proprietà "██████████" nel procedimento estimale.

Le ricerche condotte su atti di trasferimento e contratti di locazione hanno così consentito di selezionare il seguente campione.

(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 (Così definito da Banca d'Italia nella circ. 263/2006, sez. IV p. 1).

a- Locale commerciale in piazza S. Oronzo civ.47 (nel c.f. fg.259 p.IIIa 812 sub.1) di proprietà della "██████████.", oggetto di contratto di affitto di azienda alla "██████████" per un canone di 12.000,00 euro mensili oltre iva (€ 144.000,00 annui oltre iva). L'atto è stato reg.to a Lecce il 20.01.2022 al n.1130 serie 1T.; in esso è scritto che il cespite ha consistenza di mq. 150 al p.t. e 475 al piano interrato, nonché agibilità commerciale per entrambi i livelli. Attualmente è in corso una totale ristrutturazione e/o rimozione degli arredi già in uso alla ditta ██████████, che sostanzialmente riconduce il rapporto locativo alle "mura" dell'immobile.

Approfondendo le indagini sulla sua consistenza, si è potuto appurare che, oltre ad essere prossima una denuncia di variazione doc.f.a dell'intera u.i., l'effettiva superficie lorda del piano terra è di 130 mq. circa e quella del piano interrato di 473 mq.

Ebbene, ragguagliando al 75% (come per il 1° piano del negozio "██████████") i 473 mq. del piano sottostrada, la superficie commerciale del locale affittato alla "██████████" risulta di mq. 485 in c.t.: [mq. (473x0,75 +130)] = mq.484,75.

Secondo le analisi condotte dai più qualificati operatori del settore immobiliare, il comparto commerciale (esclusi i capannoni) continua a offrire il beneficio maggiore di tale mercato, con rendimenti top fino ad oltre il 14% (Milano). In particolare, un recente studio condotto dal portale immobiliare "Idealista" in tutti i capoluoghi di provincia e pubblicato lo scorso anno sul portale "Bluerating"⁽²⁾ (Cfr. allegato n.5) ha registrato per Lecce nel 2020, nonostante la pandemia, un rendimento medio lordo dei locali commerciali del 10,1%.

Arrotondato al 10% e assunto come saggio di capitalizzazione, esso consente di stimare il locale affittato alla ditta "Martinucci" 1.440.000,00 euro; tale importo, riferito alla superficie commerciale di mq. 485, esprime un parametro unitario di apprezzamento dell'immobile di circa 3.000 €/mq.: € 1.440.000,00:mq.485= 2.969,07 €/mq., in c.t. 3.000 €/mq.;

b- piccolo negozio in angolo, con ingresso da via Arcivescovo Petronelli al n.1 e vetrina su corso V. Emanuele II (nel c.f. al fg.259, p.IIIa 1652 sub.1), della superficie lorda di mq. 36. E' stato compravenduto nel 2018 per € 160.000,00, con rinuncia del conduttore ad esercitare il diritto di prelazione. All'importo pagato corrisponde un parametro unitario di apprezzamento di circa 4.400 €/mq.;

(2) Sito italiano di riferimento per promotori finanziari, consulenti, banche, società di gestione del risparmio, etc.

c- immobile a destinazione commerciale alla via Templari n.6, 8 e 10 (nel c.f. al fg.259, p.lla 812 sub.86), trasferito alla fine del 2020 a fronte di un corrispettivo di € 1.450.000,00. Esso ha superficie catastale di mq. 456, ma effettiva lorda coperta di 662 distribuita tra i piani terra (mq. 214), interrato (mq.272) e primo (mq.176). Raguagliando sempre al 75% le consistenze di questi due ultimi livelli, si ottiene una superficie commerciale di mq.550 [(mq.214 + mq.(176+272)x0,75=mq.214+336=mq.550] ed un costo di oltre 2.600 €/mq.;

d- locale in via Imperatore Augusto civ. 12 e 14 di 194 mq., alienato all'inizio del 2021 per € 450.000,00; a tale importo corrisponde un parametro unitario di prezzo di circa 2.300 € /mq. Tuttavia, essendo trascorso poco più di un anno dalla data dell'atto di trasferimento, non si può escludere che il prezzo dichiarato sia sottoposto a rettifica da parte dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art.52 T.U.R.

Degli immobili selezionati attraverso l'indagine di mercato, i locali alla via Templari e via Augusto Imperatore si trovano in posizione leggermente più defilata rispetto a quello in trattazione; i primi due, invece, hanno caratteristiche pressoché uguali per visibilità e intensità di traffico pedonale.

In particolare, l'immobile di proprietà della "██████████", che un tempo ospitò il "Bar della Borsa" poi il "Mc Donald's" e, prossimamente, la gelateria "Martinucci" è, per posizione, consistenza e accoglienza del pubblico su due piani, quello più simile al negozio **Nemola** sotto il profilo commerciale.

Il suo parametro unitario di apprezzamento di 3.000 €/mq., calcolato con metodo indiretto applicando al canone locativo del contratto tra due società di capitale il saggio dettato da obbiettive indagini di mercato, può affidabilmente essere posto a base della stima dell'immobile in trattazione.

Quest'ultimo, quindi, si valuta **€ 991.000,00** (novecentonovantunomila/00 euro) in c.t., scaturenti dal seguente conteggio: mq. 330,25 x 3.000 €/mq.= € 990.750,00, in c.t. € 991.000,00.

B- BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA "██████████ S.N.C. DI ██████████ E ██████████".

2- Locale commerciale in Lecce al viale Vittorio Alfieri n.1A e 1B, abitazione alla via Bolzano n.3. ed altre unità immobiliari urbane accessorie.

Descrizione.

Il locale commerciale vero e proprio (nel c.f. identificato da due u.i.u.), oggi

chiuso dopo essere stato per molti anni utilizzato per la vendita all'ingrosso di articoli di abbigliamento e merceria, si sviluppa al piano terra di un edificio condominiale di sette piani a destinazione mista (residenziale e commerciale), posto in angolo delle vie V. Alfieri e Leuca in zona centro-periferica dell'abitato; realizzato a metà degli anni sessanta dello scorso secolo, ha struttura portante intelaiata con pilastri e travi in c.a., solai latero-cementizi, prospetti sulla strada rivestiti con intonaco graffiato e piastrelle di ceramica e si presenta, all'esterno, in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

Funzionali al negozio e con esso direttamente collegati ed organizzati vi sono, poi, il lastrico solare immediatamente sovrastante con due vani in muratura di circa mq.60 lordi, un deposito al piano interrato di circa mq. 237 lordi ed una terza u.i., ancora censita come abitazione ma di fatto costituente una sua appendice allo stesso livello, con ingresso dalla limitrofa via Bolzano al civ.3.

Catastalmente l'intero compendio è identificato da 6 u.i.u. (*Cfr. allegato n.6: visure e planimetrie catastali*) censite nel c.f. al:

-**fg. 240 p.lla 228 sub.6**, catg. C/1 di 5[^]classe, consistenza 28 mq., superficie catastale totale 29 mq., rendita € 579,88, viale V. Alfieri n.1A, piano T, intestata a "██████████ e F.lli società in nome collettivo con sede in Lecce" e ██████████ nato a Lecce il ██████████ c.f. ██████████ rappresentante legale;

-**fg. 240 p.lla 228 sub.7**, catg. C/1 di 4[^]classe, consistenza 736 mq., superficie catastale totale 68 mq., rendita € 13.075,86, viale V. Alfieri n.1B, piano T, intestata a "██████████ s.n.c. di ██████████ e ██████████" c.f. ██████████ proprietaria per l'intero.

Queste due u.i.u. sono accorpate e costituiscono, si ripete, il negozio al p.t. con accesso da viale Alfieri;

- **fg. 240 p.lla 228 sub.33** catg. C/2 di 2[^]classe, consistenza 228 mq., superficie catastale totale 237 mq., rendita € 659,41, viale V. Alfieri n.1, piano 1SS, intestata a "██████████ e F.lli s.n.c. Lecce" , proprietaria per l'intero;

-**fg. 240 p.lla 228 sub.37** catg. C/2 di 2[^]classe, consistenza 55 mq., superficie catastale totale 91 mq., rendita € 159,07, viale V. Alfieri n.1, piano 6, intestata a "██████████ e F.lli s.n.c. Lecce", proprietaria per l'intero; si tratta del lastrico solare e dei due vani sovrastanti parte del negozio. In catasto è indicato, erroneamente, al piano "6" anziché "1";

-**fg. 240 p.lla 1080 sub.10 e p.lla 1365 sub.1**, catg. A/4 di 3[^]classe, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 74 mq., totale escluse le aree sco-

per te 73 mq., via Bolzano n.3 piano T, intestata a "██████████ s.n.c. di ██████████ ██████████ e ██████████" c.f. ██████████ proprietaria per l'intero. L'abitazione è di fatto utilizzata come deposito, è stata resa comunicante con il negozio ed ha pure accesso da via Bolzano al civ.3;

-fg. 240 p.lla 1080 sub.11 e 1365 sub.2, area urbana intestata a "██████████ s.n.c. di ██████████ ██████████ e ██████████" c.f. ██████████ proprietaria per l'intero. Identifica un piccolo scoperto tra il negozio e l'abitazione; da esso si diparte pure la scala in ferro che consente di raggiungere i due vani ed il lastrico solare al primo piano (sub.37).

Il negozio ha due ampie vetrine e la porta su viale Alfieri chiusi da infissi in alluminio elettrocolorato (nero) e vetri (semplici), protetti da serrande metalliche a maglia azionabili elettricamente; il locale ha forma ad "L" rovesciata guardandolo dall'ingresso. Il tratto verticale della "L" è più largo e in buona parte soppalcato con una struttura in ferro e pavimento in masonite, accessibile a mezzo di due scale ed un montacarichi; le altezze nette sono di mt. 3,00 circa al p.t. e mt. 2,75 sul soppalco. Quest'ultimo si estende con un solaio latero-cementizio anche sopra la rampa condominiale di accesso al p.i.; tale zona, insieme a quella sottostante, era adibita ad uffici e, a differenza della parte di soppalco con struttura in ferro, è riportata sulla planimetria catastale. La base della "L" quasi parallela al viale Alfieri, è lunga oltre 30 mt.; qui l'altezza netta è di mt. 4,00 circa. Come illustrato sull'elaborato fotografico ([Cfr. allegato n.7](#)) sul fondo, in direzione nord, vi è una porta di sicurezza con maniglia antipanico che apre su un'area scoperta; quest'ultima collega direttamente il negozio:

- attraverso un varco chiuso da porta in ferro all'abitazione, di fatto trasformata in deposito dell'ex esercizio commerciale. Soprattutto, tale u.i. (p.lla 1080 sub.10 e p.lla 1365 sub.1) è servita per ricavare l'uscita di sicurezza della zona più interna del negozio, attraverso un varco ([Cfr. allegato n.7](#)) che conduce al suo ingresso da un vano-portone al civ. 3 di via Bolzano (comune ad altra u.i. residenziale di proprietà di terzi);

- a mezzo di una scala in ferro zincato ([Cfr. allegato n.7](#)) ai due vani e annesso lastrico solare sovrastante parte del negozio (più precisamente la base della "L" rovesciata), protetto da una guaina di impermeabilizzazione.

Il deposito al piano interrato ha accesso diretto dal negozio attraverso il montacarichi elettrico, oltre che dalla rampa carrabile condominiale che conduce al piano interrato del condominio. Il primo dei vani di cui è composto ospita la ri-

serva idrica e le pompe dell'impianto antincendio; la presa d'idrante è collocata sulla parete esterna prospiciente la rampa (Cfr. allegato n.7).

Il negozio ha impianto elettrico esterno in canaline dedicate, pavimento in mattoni di graniglia di marmo, infissi esterni in alluminio, porte di accesso dotate di maniglie antipanico; è privo di impianto di riscaldamento e si presenta in condizioni d'uso appena sufficienti per evidente mancanza di manutenzione ordinaria.

L'abitazione ha rifiniture ridotte all'essenziale, porte interne e finestra sulla strada in legno, pavimento con cementine colorate e decorate; versa in mediocre stato di conservazione.

I vani sul lastrico solare ed il deposito al piano interrato hanno anch'essi caratteristiche costruttive e rifiniture ridotte all'essenziale.

La funzionalità di tutti gli impianti non è stata verificata per mancanza di energia elettrica. Come riferito dal sig. █████ █████ in sede di sopralluogo, l'attività commerciale era dotata di Certificato di Prevenzione Incendi; tale circostanza deve ritenersi plausibile anche per la presenza della riserva idrica, della presa d'idrante e delle uscite di sicurezza ricavate attraverso l'alloggio su via Bolzano.

Le superfici coperte lorde delle u.i. che costituiscono il compendio commerciale innanzi descritto sono riassunte nel prospetto che segue, insieme ai coefficienti di ragguaglio necessari al calcolo della consistenza commerciale da porre a base della stima.

Questi ultimi tengono conto del fatto:

- che il nucleo principale del compendio, ovvero i subb. 6 e 7, sebbene catastalmente censito come "C1", è stato sempre utilizzato a negozio solo per la parte prospiciente viale Alfieri; quella restante sul retro (ovvero la lunga base della "L" della superficie lorda di circa 370 mq.) è servita come magazzino per la merce immediatamente disponibile alla vendita.

Per ampiezza, posizione dell'uscita di sicurezza e scarsa areazione ed illuminazione naturale, il suo futuro utilizzo sarà pur sempre quello di uno spazio accessorio alla destinazione commerciale dell'immobile; soprattutto la conformazione e consistenza del locale, insieme al prospetto su viale Alfieri di appena 13 mt. circa, ne rendono impossibile un eventuale frazionamento;

- che l'abitazione su via Bolzano svolge la fondamentale funzione di assicurare una seconda uscita di sicurezza, indispensabile per l'attuale destinazione d'uso dell'intero compendio. La sua pertinenza scoperta, inoltre, consente l'unica via

di accesso, attraverso la scala in ferro, ai due vani al piano superiore e va compresa nel loro apprezzamento essendone un accessorio diretto;

- che tali vani, insieme al lastrico solare, sono di pochissima utilità all'articolazione e all'uso del compendio. In particolare, la proprietà esclusiva (e non condominiale) della terrazza, se da una parte garantisce una tempestiva manutenzione della copertura dei locali al piano sottostante dall'altra ne fa carico pressochè per intero alla ditta ██████████. Per tale motivo non se ne è tenuto conto nel calcolo della consistenza commerciale vendibile;

- il deposito al piano interrato è, per la parte a ridosso della porta sulla rampa carrabile, praticamente un vano tecnico, giacchè impegnato dalle pompe e dai serbatoi della riserva idrica (pur'essa indispensabile a garantire le esigenze di sicurezza dell'intero immobile in materia di prevenzione incendi).

Immobile a destinazione commerciale alla via Alfieri n.1 e via Bolzano n.3				
Identificativi catastali	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di ragguglio	Consistenza raggugliata (mq.)
fg. 240 p.IIa 228 sub.6	Negoziò	29	1,00	29,00
fg. 240 p.IIa 228 sub.7(parte)	Negoziò	306	1,00	306,00
fg. 240 p.IIa 228 sub.7(parte)	Ufficio al p. ammezzato	60	0,25	15,00
fg. 240 p.IIa 228 sub.7(parte)	Magazzino	370	0,50	185,00
fg. 240 p.IIa 228 sub.37(parte)	Deposito al primo piano	60	0,25	15,00
fg. 240 p.IIe 1080 sub.10 e 1365 sub.1	Abitazione via Bolzano	73	0,50	36,50
fg. 240 p.IIa 228 sub.33	Deposito al piano interr.	238	0,25	59,50
Sommando				646,00







Stima.

Come già anticipato, nel compendio oggetto di stima si è svolta, per moltissimi anni, la vendita all'ingrosso di articoli di abbigliamento e merceria, favorita dalla possibilità di organizzarla con un ampio magazzino e facilità di movimentazione della merce (montacarichi di collegamento tra soppalco, p.t. e piano interrato, accesso carrabile, etc.).

Oggi, un'attività di questo tipo sarebbe fortemente ostacolata dalla posizione dell'immobile nell'immediata prossimità di un incrocio semaforico con intensis-

simi volumi di traffico veicolare e presenza delle corsie di marcia riservate agli autobus, che vietano anche la semplice fermata per pochi istanti davanti al negozio (Cfr. allegato n.8: posizione su Google Maps). Inoltre, nei paraggi la possibilità di parcheggiare agevolmente è limitatissima (per non dire pressochè inesistente), tanto che pure vicine attività in altri settori merceologici con elevati volumi di scambio sono scomparse (come, ad esempio, i due grossi negozi di profilati metallici, edilizia e ferramenta su via Leuca subito dopo l'hotel "██████████").

Si spiega anche così la copiosa offerta di locali commerciali, posti nella stessa zona, a prezzi contenuti; infatti, non avendo notizia di atti di compravendita recenti relativi ad immobili assimilabili per consistenza e tipologia a quello oggetto di stima, si sono cercati elementi di comparazione nelle proposte di vendita di agenzie immobiliari reperibili in rete, riassunte nel prospetto che segue.

Agenzia	Proposta di vendita e ubicazione	Consistenza mq.	Richiesta	€/mq. in c.t.
██████████ ██████████	Rif. 40364823 Locale commerciale in via di Leuca. 	135	€ 115.000	850
██████████ ██████████	Rif.120Lazio VCG Negozio in via Lazio n.21/A 	122	€ 95.000	780
██████████ ██████████	Rif.115Lazio VCG Negozio in via Lazio n.21/c 	108	€ 90.000	830
██████████ ██████████ ██████████	Rif.CBI069-544-1317 37. Locale commerciale via di Leuca. 	232	€ 170.000	730
██████████ ██████████ ██████████	Cod. annuncio 430 41074 Locale commerciale in viale Marche. 	417	€ 420.000	1.010
██████████ ██████████ ██████████	Rif. V000163 Locale commerciale da ristrutturare. 	381	€ 250.000	660

Come si vede il prezzo unitario delle offerte di vendita del campione selezionato varia da un minimo di € 660/mq. per un locale commerciale in zona da ristrutturare fino ad un max di € 1.010/mq. per il supermercato "██████" al n.3 di viale Marche (ovvero sul prolungamento di via Alfieri subito dopo il semaforo, sul lato opposto a quello in cui si trova l'immobile oggetto di stima). Secondo informazioni assunte personalmente il prezzo è trattabile, ██████ paga un discreto canone mensile di € 2.800 ed il negozio non è gravato, ab origine, da oneri condominiali.

Quindi, anche includendo l'elemento di raffronto più caro, il parametro unitario medio si attesta su 810 € /mq.

Occorre, però, tenere conto del fatto che le richieste economiche sono normalmente soggette a riduzione durante la trattativa di vendita; il "2° Rapporto ██████ sul Mercato Immobiliare 2021: analisi di scenario e prospettive future" (Cfr. allegato n.9: informazioni su detto Rapporto reperibili in rete) rileva al 15,8% la percentuale di sconto media per i negozi.

Operando una riduzione del 15% sul prezzo medio di 810 €/mq. si ottiene un parametro unitario da porre a base della stima dell'immobile di proprietà della "██████ ██████ s.n.c. di ██████ ██████ e ██████" di 700 €/mq. in c.t.: € 810/mq. x 0,85 = 688,50 €/mq. , in c.t. 700 €/mq.

In conclusione, anche senza operare ulteriori riduzioni per la notevole consistenza (ben 646 mq. a fronte di una media di 232 mq. dei locali presi a confronto) l'indagine di mercato svolta porta ad apprezzare il compendio commerciale in epigrafe **€ 452.000,00** (quattrocentocinquantaduemila/00) in c.t.: 700€/mq. x 646 mq. = € 452.200,00 in c.t. € 452.000,00.

C- ALTRI DIRITTI REALI DI PROPRIETA' O DI GODIMENTO DEL SIG. ██████ ██████.

3- Diritto di usufrutto sull'abitazione in Lecce alla via A. Carducci n.3.

L'alloggio è descritto nel c.f. al fg.228 p.lla 855 sub.8, catg. A/2 di 3[^] classe, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 249 mq., totale escluse le aree scoperte 215 mq., rendita € 1.138,79 via A. Carducci n.3 piano T, intestata a ██████ ██████, nato a Lecce il ██████ c.f. ██████ usufrutto per 1000/1000 e ██████ ██████, nata a Lecce il ██████ c.f. ██████, nuda proprietaria in regime di separazione dei beni.

Si tratta di un appartamento posto al piano rialzato di un immobile su tre livelli (piano interrato, rialzato e primo) in zona residenziale di pregio dell'abitato (via

Achille Carducci è una parallela di viale Rossini compresa tra via Gentile e via Desa, nel quartiere "San Lazzaro" (Cfr. allegato n.10: [posizione su Google Maps](#)); al primo piano vi è un secondo alloggio (del quale è usufruttuario il sig. ■■■■■■■■■■), mentre il piano interrato della palazzina è utilizzato anche come autorimessa al servizio delle due abitazioni sovrastanti. Oggi nell'appartamento risiede il fratello dell'usufruttuario, ovvero il sig. ■■■■■■■■■■, a titolo gratuito.

Tenuto conto dello scopo della stima l'u.i. può essere apprezzata facendo ricorso alle quotazioni dell'O.M.I. (Osservatorio dei Valori Immobiliari); esse, come è noto, sono elaborate semestralmente dall'Agenzia delle Entrate utilizzando come principali fonti di indagine i dati ricavati dai contratti di locazione e dagli atti di compravendita soggetti a trascrizione (prezzi e consistenza delle u.i.u.) quando si riferiscono ad immobili in condizioni di ordinarietà per tipologia edilizia e stato d'uso nella zona omogenea in cui sono posizionati. Per zona omogenea si intende una porzione della fascia territoriale che sul mercato locale registra una sostanziale uniformità di apprezzamento degli immobili per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' utile sottolineare come le quotazioni O.M.I., soprattutto per quanto riguarda le u.i.u. a destinazione residenziale, ormai riflettano pienamente i valori del mercato immobiliare dopo che la legge finanziaria 266/2005, in vigore dall'1 gennaio 2006, ha introdotto il meccanismo conosciuto come "prezzo/valore"; esso, in deroga al criterio generale di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali, consente alle parti di dichiarare il prezzo integrale del trasferimento pur pagando le imposte sul valore catastale rivalutato.

Ebbene, l'O.M.I. nel primo semestre del 2021 riporta per la zona C7 di Lecce (Semicentrale/Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale) valori per le abitazioni civili, in stato conservativo normale, compresi tra 950 e 1.200 €/mq. (Cfr. allegato n.11).

Per la collocazione e la tipologia edilizia dell'immobile (in pratica un piccolo condominio bifamiliare) va posto a base della stima il parametro unitario più alto di 1.200 €/mq. Ora, assunta come consistenza commerciale dell'appartamento la superficie catastale totale di 249 mq., l'abitazione della quale il sig. ■■■■■■■■■■ è usufruttuario, si stima € 300.000,00 (euro trecentomila/00) in c.t.(mq.249x1.200 €/mq.=€ 298.800,00,in c.t. 300.000 €.).

In virtù dell'età del sig. ■■■■■■■■■■ (■■■ anni) il valore dell'usufrutto ammonterebbe a € 30.000,00 (il 10% della piena proprietà dell'immobile) se cal-

colato secondo i criteri dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31.10.1990 n. 346 ed applicando i coefficienti indicati nella tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), aggiornati secondo il D.M. 18 dicembre 2020.

Tuttavia, si ritiene molto difficile che tale diritto di usufrutto possa trovare un qualsiasi apprezzamento sul mercato immobiliare, sia per l'età del sig. **A. Nemola** (93 anni compiuti a **dicembre** scorso), con un'aspettativa di vita di 3,2 anni secondo gli ultimi dati statistici elaborati dall'Istat (*Cfr. allegato n.12*), che per il costo del rogito e delle spese di una manutenzione almeno ordinaria che un eventuale acquirente dovrebbe affrontare prima di poter utilizzare l'appartamento (peraltro pure occupato e non immediatamente disponibile). Per tali motivi, e tenuto pure conto dello scopo della stima, al diritto di usufrutto del sig. **Antonio Nemola** non si attribuisce alcun valore commerciale.

4- Quota di 1/6 del diritto di usufrutto sul locale deposito in Lecce alla via A. Carducci n.5.

L'u.i. è descritta nel c.f. al fg.228 p.lla 855 sub.1, catg. C/2 di 2[^] classe, consistenza 386 mq., superficie catastale 483 mq., rendita € 1.116,37 via A. Carducci n.5 piano S1, intestata a **██████████**, nato a Lecce il **██████████** c.f. **██████████** usufruttuario per 1/3, **██████████**, nato a Lecce il **██████████** c.f. **██████████**, usufruttuario per 1/3, **██████████**, nato a Lecce il **██████████** c.f. **██████████** usufrutto per 1/6 in regime di separazione dei beni, **██████████**, nata a Lecce il **██████████** c.f. **██████████** proprietaria per 1/6, **██████████**, nato a Lecce il **██████████** c.f. **██████████** nudo proprietario per 1/6 in regime di separazione dei beni, **██████████**, nata a Lecce il **██████████** c.f. **██████████**, nuda proprietaria per 1/6 in regime di separazione dei beni, **██████████**, nata a **██████████** c.f. **██████████**, nuda proprietaria per 1/3.

Sebbene censito come deposito, l'u.i. serve anche come autorimessa per le due abitazioni che compongono la palazzina già descritta al punto precedente.

Utilizzando per la stima le quotazioni dell'O.M.I., che per le autorimesse in stato conservativo normale riporta per la zona C7 di Lecce (Semicentrale/Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale) valori compresi tra 500 e 560 €/mq. (*Cfr. allegato n.11*), l'intera u.i. si apprezza € 270.000,00 in c.t.; il parametro unitario posto a base del calcolo è sempre quello max del-

l'intervallo (ovvero 560 €/mq.) per tenere conto della collocazione e della tipologia edilizia del fabbricato e la consistenza commerciale assunta pari alla superficie catastale: mq.483 x 560 €/mq. = € 270.480,00, in c.t. € 270.000,00.

In virtù dell'età del sig. ██████████ (██████ anni) il valore dell'usufrutto per la quota di 1/6 ammonterebbe a € 4.500,00 (1/6 del 10% della piena proprietà dell'immobile) se calcolato secondo i criteri dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 346 ed applicando i coefficienti indicati nella tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), aggiornati secondo il D.M. 18 dicembre 2020.

Tuttavia, anche per tale diritto reale di godimento sul bene valgono le considerazioni svolte al punto precedente per le quali, tenuto conto dello scopo della stima, si ritiene di non dovergli attribuire alcun valore commerciale.

5- Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Monteroni di Lecce.

L'immobile è descritto nel n.c.t. di Monteroni al **fg. 4 p.IIa 226**, seminativo di 2^a classe, di are 01 ca 10, r.d. € 0,54, r.a. € 0,26 e **p.IIa 227**, seminativo di 3^a classe, di are 01 ca 97, r.d. € 0,66, r.a. € 0,41 entrambe intestate a ██████████, nato a Lecce il ██████████ c.f. ██████████.

Le due p.IIe identificano una sottile striscia di terreno oggi occupata dalla S.P.119 per Leverano (*Cfr. allegato n.13: visura, mappa catastale ed ortofoto*), certamente fatta oggetto di esproprio ma non ancora trasferita a partita 5 (partita speciale alla quale sono allibrate le strade pubbliche); si ritiene priva di valore commerciale.

6- Proprietà per 1043/100000 di area solare condominiale alla Piazza Sant'Oronzo n. 40.

L'immobile è descritto nel c.f. al fg.259 p.IIa 845 sub.81, catg. D/1, rendita € 900,00, piazza S. Oronzo n.40 piano 6, intestata per 1043/100000 ciascuno a ██████████ nato a Lecce il ██████████ c.f. ██████████ e ██████████, nato a Lecce il ██████████ c.f. ██████████; il resto della proprietà del lastrico solare appartiene ad altre nove persone o società come risulta dalla visura catastale.

Su di esso insiste un'antenna telefonica; l'arch. ██████████ nella perizia a sua firma lo ha valutato di € 200/mq. e l'esigua quota di 1043/100000 del sig. ██████████ € 85,53.

Anche con un apprezzamento maggiore, però, l'acquisizione di tale diritto di proprietà non può trovare convenienza economica; in conclusione, tenuto pure conto dello scopo della presente stima, ad esso non si attribuisce alcun valore commerciale.

C- ALTRI DIRITTI REALI DI PROPRIETA' O DI GODIMENTO' DEL SIG.

██████████ ██████████.

7- Diritto di usufrutto sull'abitazione in Lecce alla via A. Carducci n.3.

L'alloggio è descritto nel c.f. al fg.228 p.IIIa 855 sub.4, catg. A/2 di 3^a classe, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 225 mq., totale escluse le aree scoperte 215 mq., rendita € 1.138,79 via A. Carducci n.3 piano 1, intestata a ██████████ ██████████, nato a Lecce il ██████████ c.f. ██████████ usufrutto per 1000/1000 e ██████████ ██████████, nato a Lecce il ██████████ c.f. ██████████ ██████████, nudo proprietario in regime di separazione dei beni.

Si tratta di un appartamento posto al primo piano di un immobile su tre livelli (piano interrato, rialzato e primo) in zona residenziale di pregio dell'abitato (via Achille Carducci è una parallela di viale Rossini compresa tra via Gentile e via Desa, nel quartiere "San Lazzaro" *(Cfr. allegato n.10)*); al piano terra vi è un secondo alloggio (del quale è usufruttuario il sig. ██████████ ██████████), mentre il piano interrato della palazzina è utilizzato anche come autorimessa al servizio delle due abitazioni sovrastanti.

Attualmente l'appartamento è locato alla "██████████" con sede in Lecce alla via ██████████ p.iva ██████████ (legale rapp.te dr. ██████████ c.f. ██████████), giusto contratto di locazione del 20.11.2009 *(Cfr. allegato n.14)* regolarmente registrato e rinnovatosi nel corso degli anni per mancata disdetta; il canone annuo corrisposto è ancora di 9.000,00 euro, giacchè, come riferito dal sig. ██████████ ██████████, non è stato mai aggiornato secondo le variazioni dell'indice Istat.

Tenuto conto dello scopo della stima l'u.i. può essere apprezzata, come quella al p.t. della quale è usufruttuario il sig. ██████████ ██████████, sulla base della massima quotazione dell'O.M.I. (Osservatorio dei Valori Immobiliari) per le abitazioni civili, ovvero a 1.200,00 €/mq.; assunta come consistenza commerciale la superficie catastale totale di 225 mq., il valore dell'appartamento è di € 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00): mq. 225 x 1.200 €/mq. = € 270.000,00.

Per l'età del sig. ██████████ ██████████ (prossimo a compiere ██████████ anni) il valore dell'u-

sufrutto ammonterebbe a € 54.000,00 (il 20% della piena proprietà dell'immobile) se calcolato secondo i criteri dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990 n.346 ed applicando i coefficienti indicati nella tabella allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n.131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), aggiornati secondo il D.M. 18.12.2020.

Pur restando ferme le riserve già espresse in ordine alla effettiva commerciabilità del diritto di usufrutto di una persona molto anziana, occorre considerare che, in questo caso, esso produce gettito; tale circostanza consente di apprezzarlo come somma dei redditi netti annui prodotti dalla locazione riferiti all'aspettativa di vita del sig. **Aldo Nemola**, ovvero 4,8 anni secondo gli ultimi dati statistici elaborati dall'Istat (*Cfr. allegato n.15*).

Ebbene, calcolato pari al 70% (la sola IMU di € 2.104,48 incide per oltre il 23%) dell'attuale canone annuo di € 9.000,00 il reddito netto (ovvero € 6.300,00) ed applicando un tasso di interesse dell'1,5%, con la nota formula dell'accumulazione iniziale $A_0 = a \times [(q^n - 1)] / r \times q^n$ il **diritto di usufrutto** del sig. **Aldo Nemola** sull'immobile in epigrafe si stima **€ 27.500,00** (euro ventisette-milamilacinquecento/00) in c.t.: $€ 6.300,00 \times [(1,015^{4,8} - 1) / 0,015 \times 1,015^{4,8}] = € 6.300,00 \times [(1,07 - 1) / 0,015 \times 1,07] = € 6.300,00 \times 4,36 = € 27.468,00$, in c.t. € 27.500,00.

8- Quota di 1/3 del diritto di usufrutto sul locale deposito in Lecce alla via Achille Carducci n.5.

L'u.i. è descritta nel c.f. al fg.228 p.lla 855 sub.1, catg. C/2 di 2^ classe, consistenza 386 mq., superficie catastale 483 mq., rendita € 1.116,37 via A. Carducci n.5 piano S1, intestata a [REDACTED], nato a Lecce il [REDACTED] c.f. [REDACTED] usufruttuario per 1/3, [REDACTED], nato a Lecce il [REDACTED] c.f. [REDACTED], usufruttuario per 1/3, [REDACTED], nato a Lecce il [REDACTED] c.f. [REDACTED] usufrutto per 1/6 in regime di separazione dei beni, [REDACTED], nata a Lecce il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria per 1/6, [REDACTED], nato a Lecce il [REDACTED] c.f. [REDACTED] nudo proprietario per 1/6 in regime di separazione dei beni, [REDACTED], nata a Lecce il [REDACTED] c.f. [REDACTED], nuda proprietaria per 1/6 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata a Bari [REDACTED] c.f. [REDACTED], nuda proprietaria per 1/3.

Sebbene censito come deposito, l'u.i. è utilizzata anche come autorimessa al servizio delle due abitazioni che compongono la palazzina, sicchè la quota di

1/3 oggetto di stima (definita come "n.2 spazi di cui uno adibito a posto auto e l'altro a vano archivio") fu locata dai germani [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED] alla a "[REDACTED]." con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED] p.iva [REDACTED] (legale rapp.te dr. [REDACTED] c.f. [REDACTED]), giusto contratto del 20.11.2009 (Cfr. allegato n.16) regolarmente registrato e rinnovatosi nel corso degli anni per mancata disdetta (secondo quanto riferito dal sig. [REDACTED]).

Utilizzando per la stima le quotazioni dell'O.M.I., che per le autorimesse in stato conservativo normale riporta per la zona C7 di Lecce (Semicentrale/Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale) valori compresi tra 500 e 560 €/mq. (Cfr. allegato n.11), l'intera u.i. si apprezza € 270.000,00 in c.t.; il parametro unitario posto a base del calcolo è sempre quello max dell'intervallo (ovvero 560 €/mq.) per tenere conto della collocazione e della tipologia edilizia del fabbricato e la consistenza commerciale assunta pari alla superficie catastale: mq.483 x 560€/mq.=€ 270.480,00, in c.t. € 270.000,00.

In virtù dell'età del sig. [REDACTED] il valore dell'usufrutto per la quota di 1/3 ammonterebbe a € 18.000,00 (1/3 del 20% della piena proprietà dell'immobile) se calcolato secondo i criteri dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 346 ed applicando i coefficienti indicati nella tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26.04.1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), aggiornati secondo il D.M. 18 dicembre 2020.

Anche in questo caso, tuttavia, esso può essere più realisticamente apprezzato come somma dei redditi netti annui prodotti dalla locazione e riferiti all'aspettativa di vita del sig. Aldo Nemola (quasi 38enne), ovvero 4,8 anni secondo gli ultimi dati statistici elaborati dall'Istat (Cfr.allegato n.17).

Ebbene, calcolato pari al 70% dell'attuale canone annuo di € 1.200,00 il reddito netto (ovvero € 840,00) ed applicando un tasso di interesse dell'1,5%, con la nota formula dell'accumulazione iniziale $A_0 = a \times [(q^n - 1)] / r \times q^n$, il **diritto di usufrutto** del sig. Aldo Nemola sull'immobile in epigrafe si stima € **1.200,00** (euro milleduecento/00) in c.t.: $€ 840,00 \times [(1,015^{4,8} - 1) / 0,015 \times 1,015^{4,8}] = € 840,00 \times [(1,07 - 1) / 0,015 \times 1,07] = € 840,00 \times 4,36 = € 3662,40$; $€ 3.662,40 : 3 = € 1.220,80$ in c.t. € 1.200,00.

9- Proprietà per 1043/100000 di area solare condominiale alla Piazza Sant'Oronzo n. 40.

L'immobile è descritto nel c.f. al fg.259 p.lla 845 sub.81, catg. D/1, rendita €

900,00, piazza S. Oronzo n.40 piano 6, intestata per 1043/100000 ciascuno a [REDACTED] nato a Lecce il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED], nato a Lecce il [REDACTED] c.f. [REDACTED]; il resto della proprietà del lastrico solare appartiene ad altre nove persone o società come risulta dalla visura catastale.

Su di esso insiste un'antenna telefonica; l'arch. [REDACTED] nella perizia a sua firma lo ha valutato di € 200/mq. e l'esigua quota di 1043/100000 del sig. [REDACTED] € 85,53.

Anche con un apprezzamento maggiore, però, l'acquisizione di tale diritto di proprietà non può trovare convenienza economica; in conclusione, tenuto pure conto dello scopo della presente stima, ad esso non si attribuisce alcun valore commerciale.

SINTESI DEI VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI.

IL più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della ditta "[REDACTED] s.n.c. di [REDACTED] ed [REDACTED]", nonché dei sigg.ri [REDACTED] ed [REDACTED], oggetto della presente relazione estimale sono riassunti nel prospetto che segue.

N	IMMOBILE	DIRITTO	VALORE DI STIMA
1	Fabbricato a destinazione commerciale in Lecce alla via S. Trinchese nn.4 e 6.	Piena proprietà ditta "[REDACTED] s.n.c." e singoli soci.	€ 991.000,00
2	Locale commerciale in Lecce al viale Vittorio Alfieri n.1A e 1B, abitazione alla via Bolzano n.3 ed altre u.i.u. accessorie.	Piena proprietà ditta "[REDACTED] s.n.c."	€ 452.000,00
3	Abitazione in Lecce alla via A. Carducci n.3 piano terra.	Usufrutto per 1/1 sig. [REDACTED]	-
4	Locale deposito in Lecce alla via Achille Carducci n.5, piano interrato.	Usufrutto per 1/6 sig. [REDACTED]	-
5	Apprezzo di terreno in Monteroni di Lecce.	Piena proprietà sig. [REDACTED]	-
6	Area solare condominiale alla Piazza Sant'Oronzo n. 40	Propr. 1043/100000 sig. [REDACTED]	-
7	Abitazione in Lecce alla via A. Carducci n.3 primo piano.	Usufrutto per 1/1 sig. [REDACTED]	€ 27.500,00
8	Locale deposito in Lecce alla via Achille Carducci n.5, piano interrato	Usufrutto per 1/3 sig. [REDACTED]	€ 1.200,00
9	Area solare condominiale alla Piazza Sant'Oronzo n. 40	Propr. 1043/100000 sig. [REDACTED]	-
Sommando			€ 1.471.700,00

Si allegano:

- 1-elaborato fotografico dell'immobile in via S. Trinchese n.4 e 6;
- 2-elenco subalterni e planimetrie catastali dell'immobile in via S. Trinchese n.4-6;
- 3-copia del certificato di agibilità dell'immobile in via S. Trinchese n.4 e 6;
- 4-posizione su Googles Maps dell'immobile in via S. Trinchese n.4 e 6;
- 5-articolo pubblicato sul sito"██████████" concernente la redditività immobiliare;
- 6- visure e planimetrie catastali del compendio immobiliare al viale Alfieri e via Bolzano;
- 7-elaborato fotografico del compendio immobiliare al viale Alfieri e via Bolzano;
- 8-posizione su Google Maps dell'immobile al viale Alfieri;
- 9-stralcio dal "Rapporto ██████████ sul mercato immobiliare 2021";
- 10-posizione della palazzina di via A. Carducci su Google Maps;
- 11- quotazioni O.M.I. delle abitazioni alla via A. Carducci;
- 12- dati Istat sull'aspettativa di vita relativi al sig. ██████████ ██████████;
- 13- isura, mappa catastale ed ortofoto del terreno in Monteroni di Lecce;
- 14- copia del contratto di locazione dell'appartamento di cui è usufruttuario il sig. ██████████ ██████████;
- 15- dati Istat sull'aspettativa di vita relativi al sig. ██████████ ██████████;
- 16- copia del contratto di locazione del posto auto e archivio nell'interrato alla via A. Carducci di cui è cousufruttuario il sig. ██████████ ██████████.

Tanto in adempimento dell'incarico affidatomi.

Lecce, 12.03.2022

il c.t.u.
ing. Sergio Paladini