

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO “MILLETTI S.R.L.” – N. 75/2018

**GIUDICE DELEGATO: DR.SSA TERESA GIARDINO**

**CURATORI: DR. FRANCESCO BENVENUTO - DR. ROBERTO COSCIA**

Il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli ha ricevuto dai Curatori del Fallimento n. 75/2018 - Milletti S.r.l. - Dr. Francesco Benvenuto e Dr. Roberto Coscia l'incarico di *identificare, descrivere e stimare i beni di proprietà del Fallimento siti in Comune di Fratta Todina.*

### **PREMESSA:**

I beni di proprietà del Fallimento, siti in Comune di Fratta Todina, sono già stati oggetto di descrizione e stima nella relazione tecnica redatta dallo scrivente nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo (C.P. n. 15/2016 - relazione depositata in data 4/05/2017).

A seguito della dichiarazione di fallimento (con sentenza del 15/11/2018) lo scrivente ha depositato una relazione tecnica estimativa, nella quale sono stati descritti e stimati tutti i beni di proprietà della procedura, ad eccezione di alcune porzioni immobiliari facenti parte di un complesso polifunzionale in Perugia, Frazione Villa Pitignano, via della Vecchia Fornace, nonché dei beni siti in Comune di Fratta Todina, di cui si tratta nella presente relazione.

Essi non sono stati fino ad ora inseriti in una relazione tecnica estimativa e quindi destinati alla vendita giudiziaria perché erano in corso di perfezionamento alcune procedura urbanistiche ed accordi con il Comune di Fratta Todina, di cui si dirà meglio nel prosieguo del presente elaborato tecnico.

Si può comunque fin da subito precisare che, dal 2017 ad oggi, è mutata la consistenza dei beni nonché intervenute alcune modifiche nelle modalità di attuazione ed utilizzo della potenzialità



edificatoria che li caratterizza.

### **OPERAZIONI PERITALI:**

Nel periodo intercorso dal 2017 ad oggi lo scrivente ha fornito assistenza e supporto tecnico alla Curatela nell'ambito dei rapporti con il Comune di Fratta Todina, in riferimento ad una procedura espropriativa e ad un accordo di cessione di beni a titolo gratuito, anche mediante elaborazione di note e precisazioni tecniche (quelle datate 22/02/2018 e 18/12/2019 già in atti, poiché allegate a istanze dei Curatori) e partecipando ad incontri con il sindaco ed referenti dell'Ufficio tecnico del Comune di Fratta Todina. Tale apporto ha coadiuvato la Curatela fino a giungere alla cessione per l'esproprio, alla sottoscrizione dell'atto di cessione a titolo gratuito (febbraio 2022) e dell'atto ricognitivo (gennaio 2023), per cui oggi si ha un assetto definitivo dei beni, che consente di destinarli alla vendita giudiziaria.

Da ultimo lo scrivente ha effettuato un ulteriore sopralluogo, finalizzato a verificare l'attuale stato dei beni, nonché chiesto il rilascio del C.D.U. aggiornato, per la vendita giudiziaria.

\* \* \* \* \*

### **1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI:**

I terreni di proprietà della società fallita sono attualmente censiti al C.T. del Comune di Fratta Todina, al foglio 15, come qui di seguito:

<b>part.</b>	<b>qualità</b>	<b>classe</b>	<b>superficie catastale (Ha)</b>	<b>R.D.</b>	<b>R.A.</b>
556	seminativo arborato	2	0.11.46	€ 5,92	€ 5,33
1185	seminativo arborato	2	0.16.00	€ 8,26	€ 7,44
1186	seminativo arborato	2	0.02.96	€ 1,53	€ 1,38
1187	seminativo arborato	2	0.00.80	€ 0,41	€ 0,37
1189	seminativo arborato	2	0.05.40	€ 2,79	€ 2,51
1313	seminativo arborato	2	1.43.92	€ 74,33	€ 66,90
<b>TOTALE</b>			<b>1.80.54</b>	<b>€ 93,24</b>	<b>€ 83,93</b>



**In realtà, nel prosieguo della relazione, viene presa in considerazione solo l'area afferente alle particelle n. 1187, 1189 e 1313, cui corrisponde una superficie catastale complessiva pari ad Ha 1.50.12, che risulta più ridotta di quella già descritta e stimata nella relazione redatta per il Concordato Preventivo, pari all'epoca ad Ha 1.64.10 (All. n. 1 - visura catastale attuale).**

Tale decremento è il risultato di due cessioni avvenute dal 2017 ad oggi.

Ma prima di parlare di ciò si vuole precisare il motivo in base al quale tre delle particelle ancora oggi intestate alla società fallita vengono escluse dalla stima e dalla futura vendita giudiziaria, peraltro seguendo l'impostazione già data dal C.T.P. della proposta di Concordato Preventivo Dr. Riccardo Trabalza.

Queste rate di terreno, infatti, pur essendo in carico alla Milletti S.r.l., hanno già da molto tempo irreversibilmente perso la loro natura privata essendo destinate a strada e parcheggio pubblici.

Inoltre dalla lettura degli atti e da quanto accertato presso gli Uffici competenti risulta che:

- sulla rata di terreno di cui la **particella n. 556** il Comune di Fratta Todina ha realizzato, negli anni 1992-1994 un parcheggio pubblico e a seguito di procedura espropriativa la precedente proprietaria del bene, Sig.ra Ersilia Mancini, accettò la cessione bonaria di tale terreno e le venne pagata l'indennità di esproprio per vecchie Lire 8.652.300; l'atto notarile di cessione bonaria non venne tuttavia mai stipulato.
- sulle rate di terreno di cui le **particelle nn. 1185 e 1186** il Comune di Fratta Todina ha realizzato nel periodo 2011-2013 la strada pubblica di circonvallazione ed ha pagato alla Milletti S.r.l. la relativa indennità di esproprio (**All. n. 2 - copia provvedimento di pagamento indennità di esproprio del 21/02/2012**). Anche in questo caso, tuttavia, non è stato formalizzato il trasferimento di proprietà.

Per tutte le motivazioni anzidette, le particelle n. 556, 1185 e 1186 del foglio n. 15 vengono d'ora in poi escluse dalle successive considerazioni e quindi, di fatto, non entreranno a far parte del lotto formato per la vendita giudiziaria.

Venendo poi alla riduzione di superficie catastale dei terreni di proprietà del fallimento prodottasi



dal 2017 ad oggi, essa è imputabile a due cessioni ed in particolare:

- atto di cessione bonaria in sostituzione di procedura espropriativa Notaio Dr. Arrivi rep. 45281 del 28/02/2022, trascritto a Perugia al n. 4071 di formalità in data 1/03/2022 (al n. 4072 in pari data è stata trascritta la servitù perpetua di passaggio con condotta fognante): sono state cedute le particelle n. 1314 e 1316, per una superficie complessiva di Ha 0.07.00.
- atto di cessione a titolo gratuito Notaio Dr. Arrivi rep. 45282 del 28/02/2022, trascritto a Perugia al n. 4073 formalità in data 1/03/2022: sono state cedute le particelle n. 1236 e 1315, per una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, pari ad Ha 0.06.98. Con la acquisizione gratuita in oggetto, il Comune di Fratta Todina ha assunto l'impegno di realizzare la variante di P.R.G. (entro il termine di dieci mesi, decorrenti dalla data di stipula dell'atto di cessione, con onere di sottoscrizione dell'atto ricognitivo per l'accertamento dell'avvenuto avveramento della condizione risolutiva entro i trenta giorni successivi al termine) con la quale trasferire ed attribuire alla proprietà residua della società fallita la Suc di 240 mq, corrispondente al rudere di fabbricato insistente nella particella n. 1236. Con successivo atto ricognitivo Notaio Dr. Arrivi rep. 45.906/20.660 del 24/01/2023, annotato a Perugia al n. 509 del 31/01/2023, le parti hanno dichiarato e riconosciuto che non si era avverata la condizione risolutiva perché con D.C.C. n. 30 del 21/10/2022 era stata effettivamente adottata la variante al P.R.G. con la quale la ulteriore Suc di 240 mq è stata attribuita alla particella n. 1313 del foglio n. 15, di proprietà della società fallita.

Dunque gli accertamenti e la descrizione qui di seguito riportati fanno riferimento esclusivamente alle rate di terreno di cui le particelle n. 1313, 1187 ed 1189 del foglio n. 15 del C.T. del Comune di Fratta Todina, estese, nel complesso, su di una superficie catastale pari ad Ha 1.50.12.

La proprietà di detti beni è in capo alla società fallita **Milletti S.r.l.** con sede in Perugia P.I. 03092260540. Nel ventennio 2004-2024 si sono succeduti i seguenti proprietari:

- **fin dal 19/01/1961 e fino al 13/12/2004** di piena proprietà di **Mancini Ersilia** nata a Londra il 17/07/1906, in virtù di successione testamentaria in morte del Sig. Giovanni Rivelloni ed in



conseguenza anche del successivo atto di risoluzione per mutuo consenso, a rogito Notaio Dr. Marco Carbonari del 13/12/2004, dell'atto di donazione intercorsa con il proprio nipote Arnold George Dominic Maran (donazione che era stata fatta in forza di atto Notaio Carlo Angelini Rota rep. 147439/24932 del 28/10/2002, trascritto a Perugia al n. 21419 di formalità del 16/12/2002) (**All. n. 3 - copia atto Notaio Dr. Carbonari rep. 66597/16646 del 13/12/2004**).

➤ **dal 13/12/2004 fino al 14/07/2009** di piena proprietà della **Società Milletti Fortunato e Figli S.n.c.** in forza di atto di compravendita Notaio Dr. Marco Carbonari rep. 66597/16646 del 13/12/2004, trascritto a Perugia il 10/01/2005 al n. 549 di formalità.

➤ **dal 14/07/2009 ad oggi della Milletti S.r.l.** in forza di atto di costituzione di società a responsabilità limitata a rogito Notaio Dr. Marco Carbonari rep. 72413/20371 trascritto a Perugia al n. 12538 del 17/07/2009. La sede societaria, dapprima stabilita in San Pio delle Camere (AQ) è poi stata trasferita in Perugia con verbale di assemblea in forma di atto pubblico a rogito Notaio Dr. Lemmi rep. 42031 del 18/10/2012.

**Pertanto l'intestazione catastale attuale risulta corretta.**

Ad eccezione delle particelle nn. 1187 e 1189, che rappresentano rate relitte rimaste staccate dalla consistenza principale a seguito della realizzazione della strada di circonvallazione e di cui si dirà in seguito, i beni in oggetto sono rappresentati da vasta area di terreno collinare, di forma pressoché trapezoidale, posta nelle immediate adiacenze del borgo storico di Fratta Todina (**All. n. 4 - estratto di mappa catastale**).

L'area di maggiori dimensioni, corrispondente alla **particella n. 1313**, estesa su di una superficie catastale complessiva di Ha 1.43.92, è compresa all'interno della nuova strada di circonvallazione e si sviluppa a valle di aree già edificate, nonché dell'edificio scolastico di Fratta Todina e suo recente ampliamento.

Concentra su di sé anche la potenzialità edificatoria derivante da vecchio edificio ex rurale, fatiscente ed in parte diruto, con piccoli corpi di fabbrica posti nelle immediate vicinanze, il tutto rientrante nella particella n. 1236, già oggetto di cessione al Comune di Fratta Todina, come sopra



detto.

Il terreno, collinare caratterizzato da pendenza ridotta ed esposizione prevalente a sud, si presenta inerbito. I confini della proprietà non sono materializzati lungo tutto il perimetro, anche perché all'interno del comparto omogeneo di PRG insistono aree di proprietà di terzi, oggi indistinte all'interno della maggiore superficie.

Quanto alle **particelle 1187 e 1189** rappresentano aree relitte, di modesta superficie:

- la particella n. 1187 è posta ad ovest del comparto di maggiori dimensioni e rientra in altro ambito (V3) come si dirà meglio in seguito;
- la particella n. 1189 si trova a valle della strada di circonvallazione e, di fatto, corrisponde in parte alla capezzagna di un appezzamento agricolo ed in parte all'area antistante un edificio abitativo di proprietà di terzi, attraverso la quale, peraltro, avviene anche l'accesso all'edificio stesso.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico.

Quanto allo stato di utilizzo, per quanto è stato possibile accertare, l'area risulta nella piena disponibilità della Milletti S.r.l., è attualmente incolta ed inutilizzata, salvo le aree relitte o non considerate ai fini della stima, come meglio sopra detto.

## **2) DESTINAZIONE URBANISTICA:**

A seguito:

- della adozione del P.R.G. intercomunale dei Comuni di Fratta Todina e Monte Castello di Vibio, Parte strutturale, adottato con D.C.C. n. 44 del 23/11/2013;
- dell'adeguamento degli elaborati grafici della Parte operativa, approvato con D.C.C. n. 48 del 30/09/2016;
- dell'approvazione della variante di P.R.G. - Parte operativa, relativa alla modifica della scheda dell'ambito Codice "V5", del Repertorio delle schede degli ambiti ad attuazione indiretta della macroaree - elaborato "P.03", avvenuta con D.C.C. n. 43 del 20/12/2022;

la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima risulta la seguente:



- **part. n. 1313** - in parte **ambiti ad attuazione indiretta** prevalentemente residenziali (art. 20 NTA) - corrispondono a zone omogenee C di cui al D.M. 1444/68 ed in parte aree per verde e servizi pubblici di progetto (art. 27 NTA). Riguardo alle prime, l'attuazione degli ambiti avviene nel rispetto dell'art. 17 delle NTA del PRG-Parte strutturale e dei contenuti delle Schede d'Ambito del PRG-Parte operativa, di cui al Repertorio delle Schede degli Ambiti ad attuazione indiretta delle Macroaree (elab. P.O.3). Le trasformazioni previste per detti ambiti sono sottoposte a progettazione unitaria estesa all'intero ambito, secondo i criteri della perequazione urbanistica e della sostenibilità ambientale. Riguardo alle seconde, sono acquisite tramite cessione gratuita di almeno il 60 % della superficie territoriale, a fronte dell'applicazione di uno IUT massimo pari a 0,07 mq/mq. I dettagli e le specifiche dei due ambiti si ricavano analizzando il repertorio delle schede: i terreni di proprietà Milletti comprendono infatti al loro interno due "macroaree" ed in particolare: macroarea codice "**FTT R 010**" ambito ad attuazione indiretta per residenza e macroarea codice "**V5**" ambito per verde pubblico. **Riguardo alla prima**, estesa su mq 6.969 complessivi, che ricade interamente nei terreni di proprietà della Milletti S.r.l., ha una potenzialità di Suc pari a 976 mq (indice pari a 0,14 mq/mq) a fronte di una superficie minima di cessione pari a 1.394 mq, con possibilità di realizzazione di una quota fino al 35 % di superficie destinata ad attività terziaria od attività commerciale. Quali obiettivi generali di progetto, con riferimento agli spazi e servizi pubblici, si prescrive di dotare l'insediamento di spazi pubblici di qualità sia per dimensionamento sia per i materiali impiegati ed eventualmente assicurarne la gestione e manutenzione. Realizzare servizi pubblici ad uso degli insediamenti nuovi ed esistenti. Cedere una quantità di aree per standard superiore alla minima richiesta. Inoltre tra le prescrizioni particolari: si prescrive l'inedificabilità assoluta all'interno dei coni visuali per l'intervisibilità da e per la protezione del centro storico. La cessione delle aree previste deve essere fatta senza creare soluzioni di continuità tra la scuola esistente e l'area verde all'interno del cono visuale. Nell'area verde potranno essere realizzati parcheggi e verde attrezzato. Dovrà essere realizzato un collegamento pedonale con la zona degli impianti sportivi a nord del centro



commerciale esistente. L'ambito riceve anche la volumetria derivante dalla demolizione del fabbricato esistente nell'area V5, per un massimo di 240 mq, da ricostruire nella zona adiacente la strada comunale denominata via 8 Marzo, previa approvazione di piano attuativo. L'ambito può essere attuato con progetto unitario insieme all'area V5. Riguardo alla seconda, estesa su mq 8.684 complessivi, che NON ricade interamente nei terreni di proprietà della Milletti S.r.l., ha una potenzialità complessiva di **Suc pari a 608 mq** (indice pari a 0,07 mq/mq) a fronte di una superficie minima di cessione pari a 5.210 mq (60 %), con possibilità di realizzazione di una quota fino al 35 % di superficie destinata ad attività terziaria od attività commerciale. Quali obiettivi generali di progetto si prevede che **l'intervento dovrà contribuire alla realizzazione del parco urbano all'interno del cono visuale di protezione del centro storico di Fratta Todina** che dovrà essere un elemento fondamentale per la connessione del centro storico con il parco del Faena. Inoltre tra le prescrizioni particolari: si dà l'obbligo della demolizione dell'edificio esistente. La superficie utile complessiva (S.U.C.), per un massimo di 240 mq, va ricostruita nell'ambito FTT R 010, nella zona adiacente la strada comunale denominata Via 8 Marzo, previa approvazione di Piano attuativo. Come detto la macroarea V5 non ricade interamente nei terreni oggetto di stima, ma comprende al suo interno anche le particelle nn. 493 e 494 (estese su mq 12 complessivi ed intestate a Perucca Marisa, Rulli Federica e Rulli Monica) e soprattutto la particella n. 1183, intestata a Fortunati Davide, Fortunati Laura e Fortunati Tiziano, estesa su superficie catastale complessiva di Ha 0.04.40, ricadenti anch'esse in macroarea V5. Anche se non vi è perfetta corrispondenza tra superfici catastali e superfici indicate nelle schede di ambito si può considerare che la porzione di macroarea di proprietà della Milletti S.r.l. rappresenti circa il 95 % dell'ambito (vi sono infatti le particelle nn. 493, 494 e 1183 di proprietà di terzi) e **porti quindi con sé una potenzialità edificatoria di mq 578 di Suc.** A complemento descrittivo si rimanda all'estratto di repertorio delle schede degli ambiti (**All. n. 5 - repertorio delle schede degli ambiti**). Da ultimo si segnala che le macroaree di cui sopra ricadono solo in modesta parte all'interno delle **aree per la protezione dei centri storici**



(art 69 NTA PRG PS) ovvero aree agricole e aree di prossimità destinate a verde privato, il cui carattere di spazio libero assicura la qualità e la visibilità dell'insediato antico che esse circondano e da elementi naturali e antropici significativi per la definizione dell'immagine paesaggistica degli stessi (All. n. 6 - estratto di tavola di PRG intercomunale P.O.).

- **part. n. 1187 - aree per verde e servizi pubblici di progetto** (art. 27 NTA). Si tratta di una piccolissima area, estesa su mq 80, costituente porzione perimetrale della macroarea "V3" (All. n. 7 - Scheda macroarea codice V3). A detta macroarea, estesa su mq 6.579 complessivi, compete una Suc di mq 461. L'area di proprietà della Milletti S.r.l. rappresenta quindi l'1,2 % dell'intera macroarea e porta con sé una potenzialità virtuale di **mq 6 circa di Suc**.

- **part. n. 1189 - in parte tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a bassa densità** (art. 12 NTA) **ed in parte aree agricole periurbane**. Si tratta di un'area di forma triangolare allungata, di modesta superficie (mq 540), rimasta staccata dalla maggiore consistenza a seguito della realizzazione della strada di circonvallazione. Di fatto corrisponde all'area posta di fronte ad edificio abitativo di proprietà di terzi (catastralmente intestato ai Sig.ri Vento Antonio e Vento Giuseppino), in parte occupata da area di accesso all'edificio ed in parte corrispondente alla capezzagna di un appezzamento agricolo (quest'ultimo catastralmente intestato a Pezzanera Giulia e Pezzanera Ivana).

Quanto sopra illustrato emerge anche dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Fratta Todina in data 25/01/2024, a seguito di richiesta presentata a mezzo pec il 16/01/2024. (All. n. 8 - C.D.U. n. 1328).

Riguardo alle restanti particelle, n. 556, 1185 e 1186 escluse dal giudizio di stima e corrispondenti a viabilità e parcheggio pubblico, si è già detto.

### **3) GIUDIZIO DI STIMA E PROPOSTA DI FORMAZIONE DEI LOTTI:**

Per i beni in oggetto lo scrivente ha già espresso un giudizio di stima, con la relazione depositata nel maggio 2017.

Ora, stante la estrema scarsità di compravendite di aree edificabili nel comprensorio, un giudizio



di stima prodotto ex novo porterebbe a risultati poco significativi, di certo meno oggettivi e fondati di quelli che sono stati riportati nella già citata relazione del 2017.

All'epoca l'identificazione del più probabile valore di mercato era stata operata con procedimento estimativo per confronto diretto, tenendo in considerazione i seguenti elementi e dati:

A) ANALISI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE:

- destinazione urbanistica
- indici di edificabilità
- vincoli e prescrizioni
- possibilità di sfruttamento immediato

B) FATTORI INCIDENTI:

- opere di urbanizzazione ed opere connesse con l'edificazione
- necessità di demolizione di edificio + annesso fatiscenti (elemento oggi di fatto non più pertinente)
- rispetto standard urbanistici
- necessità di acquisire porzioni di macroarea per l'attuazione unitaria
- tasse, spese generali ed utili d'impresa
- eventuale rapida monetizzazione

C) INDAGINE DI MERCATO:

- analisi della domanda e dell'offerta di aree in loco
- verifica del tipo di economia locale
- valutazione delle possibilità speculative a carattere edilizio

Ora come allora, per le aree a potenzialità edificatoria, il **parametro** da prendere a riferimento è l'€/mc di cubatura urbanisticamente ammissibile.

Sulla base di quanto già riportato in precedenza gli indici da utilizzare sono i seguenti:

- **Macroaree "FTT R 010" e "V5":**

- Suc complessiva, compreso edificio part. 1236: 1.794 mq, di cui



- mq 976 afferenti alla macroarea FTT R 010
- mq 578 afferenti alla macroarea V5
- mq 240 corrispondenti all'edificio + annesso da demolire

➤ **volumetria realizzabile: mc 5.382** (= mq 1.794 x 3).

Quanto alle caratteristiche positive, che incidono positivamente sulla determinazione del valore effettivo del bene (**aggiunte**) si segnalano:

- posizione in zona a ridosso del centro storico di Fratta Todina;
- presenza di nuova viabilità di contorno (strada di circonvallazione);
- possibilità di realizzare in parte superfici ad uso commerciale o direzionale.

Quanto invece alle caratteristiche negative (**detrazioni**) si indicano:

- cubatura elevata se riferita alla zona (ci si trova in un Comune in cui risiedono meno di 2.000 abitanti);
- per il completamento della macroarea di PRG occorre acquisire ulteriori piccole aree (part. nn. 493, 494, 1183) di proprietà di terzi;
- presenza di numerosi vincoli ed obblighi che condizionano l'effettiva edificabilità del comparto, tra cui aree da cedere e da sistemare di rilevante estensione, collegamento pedonale da realizzare, area ricadente nel cono visuale da escludere dall'edificazione.
- l'attuale trend di **mercato è in stagnazione/ribasso** per la crisi economica generale che non incoraggia nell'immediato gli investimenti onerosi, soprattutto per compendi similari in cui, oltre al costo d'acquisto, vi sono ingenti opere da sostenere per la costruzione di tutta l'area.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, **si ritiene che, ora come allora, vi sia una maggiore incidenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte.**

Lo scrivente nel 2017 aveva effettuato anche una indagine conoscitiva presso Notai ed Agenti Immobiliari della zona in oggetto, acquisendo e/o visionando copia di atti di compravendita che avevano interessato, nel triennio precedente, rate di terreno edificabile site in Comune di Fratta Todina, a ridosso del centro abitato.



Si ribadisce che ci si trova in un Comune con un numero di abitanti inferiore alle 2.000 unità, privo di attività produttive rilevanti e posto in posizione defilata rispetto alle principali vie di comunicazione regionale.

Si tratta pertanto di territorio non caratterizzato da incrementi demografici né particolarmente appetibile per investimenti immobiliari indirizzati verso comparti edificatori che prevedono la realizzazione di un rilevante numero di nuove unità immobiliari.

Già allora si riscontrava una limitata casistica di atti comparabili, riferibile a poche aree in cui si sono concentrate, in epoca più recente, le nuove edificazioni; si trattava in tutti i casi di edifici mono o bifamiliari, ricadenti in zone residenziali di nuova espansione, completamente urbanizzate.

Erano stati, in particolare, presi a riferimento n. 4 atti, riguardanti rate edificabili ricadenti nel foglio catastale n. 12, stipulati tra l'aprile 2016 ed il marzo 2017, aventi ad oggetto lotti di terreno urbanizzato, con progetto - già approvato - per la realizzazione di edifici residenziali bifamiliari, con indice pari ad 1 mc/mq ed estensione complessiva molto ridotta, variabile da un minimo di mq 398 ad un massimo di mq 650. Il prezzo dichiarato variava da un minimo di €/mc 66,77 ad un massimo di €/mc 85,00. La media si attestava pertanto sul valore di €/mc 76,46, arrotondabile ad €/mc 76,50.

Si ribadisce che tale valore si era concretizzato in riferimento a: lotti di piccole dimensioni, aventi indice pari ad 1 mc/mq, completamente urbanizzati, con progetto già approvato.

Ben diverso è il contesto nel quale ci si trova per il terreno oggetto di stima.

E' vero che esso è circondato da strada di circonvallazione di nuova realizzazione, tuttavia non può certo considerarsi urbanizzato. Inoltre nel caso in oggetto, come già ricordato in precedenza, occorre tenere conto dei seguenti ulteriori aspetti: presenza di piccole aree da acquisire per completare la macroarea, rilevanti superfici di aree verdi da cedere e sistemare, necessità di predisporre e far approvare un piano di lottizzazione, ulteriori obblighi derivanti dalla necessità di realizzazione del collegamento pedonale.

In definitiva si era ritenuto che potesse essere adottato un valore unitario di stima, riferito al



metrocuo di volume realizzabile, ottenuto riducendo del 40 % il valore medio riscontrato per atti del periodo 2016-2017 che avevano avuto ad oggetto lotti perfettamente urbanizzati e con progetto approvato, già sopra elencati.

Pertanto, con la stima del 2017, per l'area di cui la particella n. 1313 era stato adottato un valore unitario pari ad €/mc 46,00 (= € 76,50 - 40 %), concretizzandosi quindi così il giudizio di stima: mc 5.382 x €/mc 46,00 = € 247.572,00.

A detto valore si aggiungevano i seguenti:

- particella n. 1187 - Macroarea "V3", con Suc complessiva di 6 mq e quindi volumetria realizzabile di mc 18, visto che ci si trovava nella medesima zona e condizioni dei beni di cui al punto precedente si era ritenuto opportuno adottare lo stesso valore unitario, pertanto la stima si era così concretizzata: mc 18 x €/mc 46,00 = € 828,00
- particella n. 1189: la porzione di superficie ricadente in zona edificabile ha estensione ridottissima, tanto che può essere considerata di entità trascurabile. Si era adottato pertanto un valore unitario assimilabile a quello di un appezzamento agricolo pianeggiante, che poteva essere verosimilmente posto pari ad €/mq 2,50 in considerazione della limitata estensione dell'area e del fatto che si sviluppa sul fronte strada. Pertanto la stima si era così concretizzata: mq 540 x €/mq 2,50 = € 1.350,00

In definitiva il più probabile valore al maggio 2017 dei beni oggetto di stima era risultato pari ad € 249.750,00 (= € 247.572,00 + € 828,00 + € 1.350,00).

Ora:

- tenuto conto che nel periodo dal 2016 ad oggi vi è stata una ulteriore contrazione dei valori immobiliari, proseguendo il trend già iniziato dopo il 2010, di cui si può avere oggettivo riscontro consultando i listini pubblicati semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (**All. n. 9 - stampa listini OMI secondo semestre 2016 e primo semestre 2023**), stimabile dell'ordine del 25-30 % se riferito alle porzioni a destinazione abitativa;



- considerato che la contrazione dei valori delle porzioni a destinazione abitativa si ripercuote inevitabilmente anche sul valore commerciale delle aree edificabili (a prevalente destinazione residenziale, come quella in oggetto), che rappresentano ovviamente una delle componenti del valore immobiliare dei fabbricati;
- preso atto che, nel periodo post 2017, non vi è una casistica sufficientemente ampia e rappresentativa di atti di compravendita che hanno avuto ad oggetto aree edificabili nel comprensorio in cui ricadono i beni di cui ci si occupa, sia per la scarsità dello stock immobiliare, sia per la stagnazione del mercato;

è necessario tenere conto di tale contrazione nell'identificazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'area edificabile, aggiornando il valore di stima già assegnato nel 2017 alla luce del mutato contesto di mercato.

**Dunque, detto ciò, si ritiene opportuno deprezzare del 30 % il valore di stima già assegnato, attribuendo quindi all'attualità, quale più probabile valore di mercato, quello di € 174.825,00 (= € 249.750,00 - 30 %), arrotondabile, ai fini della vendita giudiziaria, ad € 175.000,00.**

\* \* \* \* \*

Si procede quindi alla formazione di un ulteriore lotto, oltre ai n. 17 già in precedenza formati e già destinati alla vendita giudiziaria:

### **LOTTO N. 18**

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società Milletti S.r.l., con sede in Perugia, P. IVA 03092260540 su terreni di varia natura, siti in Comune di Fratta Todina, censiti al C.T. di detto Comune al **foglio n. 15 particelle n. 1187, 1189 e 1313**, per una superficie catastale complessiva pari ad Ha 1.50.12. Essi corrispondono ad aree collinari, site a ridosso del centro abitato di Fratta Todina e della nuova strada di circonvallazione, per lo più incolte ed inerbite; i terreni ricadono per la quasi totalità in parte in macroarea "FTT R 010" e in parte in macroarea "V5"; in minima parte in macroarea "V3", in tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a bassa densità ed infine in aree agricole periurbane; a confine con: strada di circonvallazione, Comune di Fratta



Todina, Perucca-Rulli, Fortunati, Congregazione delle Suore Ancelle dell'Amore Misericordioso, Poste Italiane S.p.a., s.a. Rientrano nel lotto anche le **particelle n. 556, 1185 e 1186 del foglio n. 15** del C.T. del Comune di Fratta Todina, prive di valore commerciale e già irreversibilmente destinate a spazi di fruizione pubblica (parcheggio e strade), per le quali resta solo da perfezionare il trasferimento immobiliare in favore del Comune di Fratta Todina, con indennità di esproprio già erogate e percepite in passato dai precedenti proprietari delle aree stesse.

**Valore: € 175.000,00**

#### **4) GRAVAMI RISCONTRATI:**

Pur precisando che non è stato chiesto il rilascio della certificazione storica ipotecaria né acquisita la certificazione notarile, dall'esame dell'elenco sintetico delle formalità trascritte ed iscritte con riferimento alla società fallita (**All. n. 10 - stampa elenco sintetico**), limitando la ricerca ai beni siti in Comune di Fratta Todina, è emersa la presenza dei seguenti gravami:

- trascrizione n. 19.129 del 3/12/2014: verbale di pignoramento immobili in favore di SPA Alleanza Toro, con sede in Torino.
- trascrizione n. 2.822 del 15/02/2017: decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo, trascritta in favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo n. 15/2016 Tribunale di Perugia.
- trascrizione n. 16.350 del 23/09/2019: sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta in favore della Massa dei Creditori del Fallimento n. 75/2018 Tribunale di Perugia.

Le formalità di cui sopra verranno cancellate a seguito di vendita giudiziaria.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 20 febbraio 2024

Allegati n. 10 e servizio fotografico

Il perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli



# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO "MILLETTI S.R.L." – N. 75/2018

**GIUDICE DELEGATO: DR.SSA TERESA GIARDINO**

**CURATORI: DR. FRANCESCO BENVENUTO - DR. ROBERTO COSCIA**

Il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli ha ricevuto dai Curatori del Fallimento n. 75/2018 - Milletti S.r.l. - Dr. Francesco Benvenuto e Dr. Roberto Coscia l'incarico di *identificare, descrivere e stimare le porzioni immobiliari di proprietà del fallimento facenti parte di complesso immobiliare plurifunzionale sito in Perugia, Frazione Villa Pitignano, via della Vecchia Fornace, già in parte oggetto di acquisizione a seguito di conciliazione intervenuta nella controversia tra il fallimento e le società Sirit Costruzioni S.r.l. ed Architec Costruzioni S.r.l.*

### **PREMESSA:**

I beni di cui all'incarico fanno parte di complesso plurifunzionale comprendente porzioni già completate ed in uso nonché porzioni a tutt'oggi in corso di costruzione.

La società fallita era proprietaria, al momento della richiesta di ammissione alla procedura di concordato preventivo, ovvero nel settembre 2016, di una ampia porzione immobiliare sita al piano primo sottostrada facente parte del complesso di cui sopra.

Essa era stata interessata da una procedura esecutiva immobiliare (n. 207/2013 promossa da SICAP S.p.a.) nell'ambito della quale il CTU aveva redatto una perizia di stima, che attribuiva al bene un valore non fondato né oggettivo, poiché basato su considerazioni tecniche e presupposti fuorvianti e parzialmente erronei.



Ciò detto, lo scrivente aveva provveduto a verificare ed approfondire gli aspetti urbanistici, formulando un giudizio di stima più circostanziato e - si ritiene - più aderente al caso specifico, abbattendo di fatto drasticamente il valore riportato nella proposta di concordato.

Oltre alla porzione ad uso parcheggio posta all'interrato, risultavano di proprietà della società fallita anche aree scoperte e rate di terreno poste a corredo dell'edificio polifunzionale, oggi ancora in minima parte di proprietà (limitatamente alle piccole aree di cui le particelle n. 912, 921, 923 e 931) e per il resto oggetto di cessione a titolo oneroso a Sirit Costruzioni S.r.l. nel 2018 (con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Dr. Migliori rep. 10041/7146 del 4/09/2018, atto trascritto a Perugia il 7/09/2018 al n. 15493).

Dette aree in parte erano già irreversibilmente destinate all'uso pubblico (corrispondendo al tracciato di via della Vecchia Fornace - particelle n. 900, 903, 906, 909) e per il resto sono state destinate per la quasi loro interezza, dalla nuova proprietaria, a parcheggio a servizio della scuola d'infanzia e del nido di infanzia comunali e pertanto poi cedute al Comune di Perugia (si tratta delle attuali particelle n 966, 967 e 968).

Vi è da precisare poi che, allo stato attuale, risultano di proprietà del fallimento – e quindi da stimare e destinate alla vendita giudiziaria – ulteriori quattro porzioni immobiliari, poste ai piani terra e primo del complesso plurifunzionale, che sono state oggetto di retrocessione alla Milletti S.r.l. in forza di contratto per la conciliazione della controversia e per la definizione dei rapporti. Tale contratto è stato stipulato dal Notaio Dr. Filippo Brufani rep. 29006/17855 del 7/08/2019, trascritto a Perugia l'8/08/2019 al n. 14355 di formalità.

Il complesso plurifunzionale, nel suo insieme, è costituito da:

-al piano interrato due ampie porzioni uso parcheggio, entrambe rientranti nella consistenza del subalterno 1 della particella n. 913, graffato all'area di cui la particella n. 911 (rampa di accesso da via della Vecchia Fornace). Dal piano interrato hanno origine anche due vani scala, uno dei quali (sub. 3) collegante i piani interrato e terra; l'altro (sub. 26) collegante



tutti i livelli del complesso immobiliare. L'altro vano scala inizialmente previsto e censito come bene comune non censibile è poi stato oggetto di cessione, pro quota, a Sirit Costruzioni e di fatto inglobato nella porzione a destinazione scuola per l'infanzia (sub. 28). Solo al piano interrato detto volume ha assunto destinazione magazzino (sub. 30). Vi è a questo livello anche un'unità immobiliare (particella n. 931) corrispondente di fatto a locali tecnici (cabina elettrica) con accesso diretto da via della Vecchia Fornace, sul lato est.



- al piano terra, sul lato sud - sudovest è una ampia porzione uso commerciale, alienata fin dal 2011 ed occupata attualmente da un supermercato (sub. 8). Per il resto vi sono n. 6 unità



a destinazione commerciale, rimaste al grezzo (sub. 12, 13, 14, 15, 16, 17), due porzioni già completate ed in uso di cui una a destinazione scuola per l'infanzia (sub. 28) ed altra a destinazione nido per l'infanzia (sub. 29); una porzione a destinazione stazione ferroviaria (sub. 18 - da mettere in futuro a servizio della linea ferrovia centrale umbra) ed un'area a destinazione pubblica ("fornice") corrispondente a camminamenti ed atrio centrale (sub. 9), che mettono in comunicazione tra di loro e con l'esterno le varie unità immobiliari. Completano la consistenza le aree scoperte circostanti, destinate a parcheggi, aree verdi, camminamenti e piazzali.

- al piano primo, sul lato sud - sudovest vi è la copertura in piano del supermercato e due ulteriori aree a destinazione lastrico solare (sub. 6 e 7). Vi sono poi tre unità immobiliari a destinazione direzionale, al grezzo (sub. 20, 21, 22) e la porzione a destinazione scuola per l'infanzia (sub. 28, in collegamento con quella del piano sottostante). Completano la consistenza gli spazi di uso comune, in parte destinati all'uso pubblico (sub. 19) in parte costituenti il vano scale (sub. 26), la scala antincendio (sub. 24) od il corridoio - camminamento (sub. 23), comune ai soli sub. 21 e 22.

- ai piani secondo e terzo vi sono solo porzioni in corso di costruzione, tutte ancora indistintamente rientranti nella consistenza del sub. 22. Vi è, a detti livelli, anche la prosecuzione dei vani scale (subb. 26 e 28) e, limitatamente al piano secondo, la scala antincendio (sub. 24).

Il complesso immobiliare in oggetto è stato interessato negli anni, anche recentemente, da lavori di completamento, per stralci funzionali, l'ultimo dei quali ha riguardato le porzioni a destinazione scuola per l'infanzia e nido d'infanzia, con relativo parcheggio scoperto sul lato nord, il tutto oggetto di cessione al Comune di Perugia.



**1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE:**

Le porzioni ad oggi di proprietà del Fallimento sono censite come segue (**All. n. 1 - visura catastale**):

**CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PERUGIA:**

<b>foglio</b>	<b>part.</b>	<b>subalterno</b>	<b>categoria</b>	<b>rendita</b>	<b>note</b>
179	913	1, graffato alla particella n. 911	D/8	€ 2.134,00	autorimessa pubblica e privata
179	913	12	F/3	-	porz. per attività commerciale, al grezzo
179	913	13	F/3	-	porz. per attività commerciale, al grezzo
179	913	15	F/3	-	porz. per attività commerciale, al grezzo
179	913	21	F/3	-	porz. per attività direzionale, al grezzo
179	912	-	F/1		porz. di lastrico uso parcheggio, verde e camminamento laterale
179	921	-	F/1		area - aiuola per verde pubblico
179	923	-	F/1		area - aiuola per verde pubblico
179	931	-	D/1	€ 80,00	locale tecnico - cabina elettrica

Ai beni di cui sopra sono associati diritti di proprietà, pro quota, sulle porzioni costituenti beni comuni non censibili ed in particolare: **subalterno 3** (vano scala, ascensore e tettoia, comune a tutti i subalterni della particella n. 913); **subalterno 26** (vano scala ed ascensore, comune a tutti i subalterni della particella n. 913); **subalterno 9** (marciapiedi, camminamenti interni ed aree verdi, comuni ai subb. da 12 a 22, oltre a 28 e 29); **subalterno 19** (camminamenti interni, comuni ai subalterni 20, 21 e 22); **subalterno 23** (marciapiede comune ai soli sub. 21 e 22); **subalterno 24** (scala antincendio, comune a tutti i subalterni della particella n. 913); oltre ovviamente a quanto altro comune o condominiale ai sensi di legge.



Le porzioni immobiliari sopra identificate sono di proprietà della società **Milletti S.r.l.** con sede in Perugia, C.F. e P. IVA 03092260540.

Negli ultimi venti anni si sono succeduti i seguenti proprietari:

- **fin dall'anno 1996 e fino al 9/05/2005** erano di proprietà della **Società Fioroni Sistema S.p.a.** in forza di atti ante ventennio.
- **dal 9/05/2005 e fino al 14/07/2009** erano di proprietà della **Società Milletti Fortunato e Figli S.n.c.** in forza di atto di compravendita Notaio Dr. Enzo Paolucci rep. 112992 del 9/05/2005.
- **dal 14/07/2009 ad oggi della Milletti S.r.l.** in forza di atto di costituzione di società a responsabilità limitata a rogito Notaio Dr. Marco Carbonari rep. 72413/20371 trascritto a Perugia al n. 12538 del 17/07/2009. La sede societaria, dapprima stabilita in San Pio delle Camere (AQ) è poi stata trasferita in Perugia con verbale di assemblea in forma di atto pubblico a rogito Notaio Dr. Lemmi rep. 42031 del 18/10/2012.
- per alcune porzioni (limitatamente ai subalterni n. 12, 13, 15 e 21) vi è stato un periodo, intercorrente dal **26 marzo 2014**, data della stipula dell'atto Notaio Dr. Migliori rep. 5911/4476, trascritto a Perugia il 28/03/2014 al n. 5041 di formalità, al **7 agosto 2019**, data di stipula del contratto per la conciliazione della controversia e la definizione dei rapporti (con contestuale retrocessione di alcuni beni), stipulato dal Notaio Dr. Brufani rep. 29006/17855, trascritto a Perugia l'8/08/2019 al n. 14355 di formalità, in cui le stesse sono state di proprietà di **SIRIT Costruzioni S.r.l.**, con sede in Perugia, via della Vecchia Fornace n. 27, C.F. 03351700541.

\* \* \* \* \*

Tale complesso, rimasto ancora oggi in parte in corso di costruzione, è stato realizzato a partire dall'anno 2009, previa demolizione di edifici preesistenti, su area posta a ridosso della linea ferroviaria ex FCU.



Con l'ausilio dell'elaborato planimetrico (**All. n. 2 - elaborato planimetrico catastale**), nel quale sono perimetrate in colore verde le porzioni di proprietà del fallimento (mentre in colore blu quelle di proprietà della Ponte 2 S.r.l.; in colore arancio quelle di proprietà di Sirit Costruzioni S.r.l. ed in viola quelle di proprietà del Comune di Perugia), si può procedere qui di seguito con la sommaria descrizione dei beni.

L'unità immobiliare di cui il subalterno 1 della particella n. 913 corrisponde a vasta porzione del complesso polifunzionale edificato all'interno del comparto "Sg\*" sito in Frazione Villa Pitignano, all'inizio di via della Vecchia Fornace.

Essa si sviluppa interamente al piano interrato del complesso e si presenta solo in parte completata negli impianti e nelle finiture (porzione sud o di sinistra - foto da n. 1 a n. 4) mentre per il resto è al grezzo e presenta i soli elementi strutturali (porzione nord o di destra - foto da n. 5 a n. 12).

L'accesso ai detti spazi avviene da rampa presente sul lato est, corrispondente alla particella n. 911 (foto n. 14) e, limitatamente alla porzione di destra, da altro accesso, da ricavare più a nord, in parte all'interno della particella n. 910 (foto n. 40), attualmente di proprietà di Sirit Costruzioni S.r.l.

Occorre tuttavia precisare che, anche se non è stato possibile visionare l'intera consistenza del livello poiché non completamente accessibile, sussistono a tutt'oggi delle difformità interne relativamente alla posizione della parete divisoria, realizzata a titolo temporaneo, tra le due autorimesse.

Riguardo alle restanti porzioni edificate di proprietà, esse corrispondono a tre unità a destinazione commerciale poste al piano terra (anche indicate negli elaborati progettuali come "negozi 02", "negozi 03" e "negozi 04") identificate con i subalterni n. 12, 13, 15 della particella n. 913 (foto da n. 15 a n. 23), nonché una unità a destinazione direzionale,



posta al piano primo, identificata con il subalterno n. 21 della particella n. 913 (foto da n. 24 a n. 26).

Tutte le porzioni risultano oggi al grezzo e delimitate da divisori provvisori in cartongesso, in parte divelti, al solo fine di indicarne la consistenza ed impedire l'accesso ad estranei. Tutte le unità del piano terra disporranno di accesso dal marciapiede laterale o dal fornice centrale e comunque da spazi comuni di cui il sub. 19; quella del piano primo invece avrà accesso dagli spazi comuni del piano primo (sub. 19), dai quali si accede a loro volta ai vani scala e ascensore (subalterni 24 e 26), spazi attualmente inaccessibili e non completati. Detta unità del piano primo dispone anche di spazi, di proprietà ed uso esclusivo, da destinare a terrazzo e loggiato, oltre a diritti pro quota sul corridoio camminamento, in uso anche all'attigua unità ad uso direzionale di cui il sub. 22, di proprietà di Sirit Costruzioni S.r.l.

Quanto alle ulteriori porzioni, di modesta entità, si può precisare che:

- quelle di cui le particelle n. 921 e 923 corrispondono a marciapiedi ed aiuole, da destinare all'uso pubblico, poste nella zona antistante il supermercato TODIS, prive di valore commerciale e che pertanto verranno escluse dalle successive considerazioni estimative (foto da n. 27 a n. 30).
- quella corrispondente alla particella n. 912 corrisponde a porzione di lastrico, camminamento ed area verde, da considerare tra le porzioni di uso comune e pertanto priva di valore commerciale (foto da n. 31 a n. 34). Anche essa verrà esclusa dalle successive considerazioni estimative.
- la particella n. 931, invece, censita al C.F. come "D/1", corrisponde a cabina elettrica recante sigla "2 MB 03/12 421393", apposta da E-distribuzione (in passato la sigla era "2 - 08026"), in funzione dal marzo 2012, la cui copertura completa il lastrico di cui la particella n. 912 precedentemente descritta (foto n. 13, 35, 36). Pur non disponendo di informazioni complete in merito alla stessa si ritiene che sia a servizio del complesso



polifunzionale e non abbia appetibilità commerciale autonoma. Viene pertanto associata, ai fini della vendita giudiziaria, alle residue porzioni oggetto di stima.

A complemento descrittivo si rimanda anche all'estratto di mappa ed alla planimetria catastale del sub. 1 della particella n. 913 (**All. n. 3 - estratto di mappa e planimetria catastale sub. 1 part. 913**) ed alle foto con vista generale dall'esterno (foto da n. 37 a n. 40).

Riguardo a quest'ultima planimetria catastale, la cui presentazione risale al maggio 2011, si può precisare che rappresenta una distribuzione interna non più rispondente allo stato autorizzato dal Comune di Perugia sulla base di titoli abilitativi rilasciati successivamente. Inoltre riporta graficamente anche porzioni costituenti beni comuni non censibili o porzioni di proprietà di terzi (sub. 30).

Compete alle porzioni oggetto di stima, site ai piani terra e primo, la servitù attiva di passaggio pedonale istituita con atto Notaio Dr. Brufani rep. 22451/13419 del 28/07/2011, trascritto a Perugia, per quanto riguarda la servitù, il 29/07/2011 al n. 13697 di formalità. Detta servitù si esercita a carico dell'area scoperta di cui la particella n. 920 del foglio n. 179, a destinazione piazzale e parcheggio (**All. n. 4 - copia atto Notaio Dr. Brufani rep. 22451 del 28/07/2011**).

Riguardo alla consistenza, per le porzioni poste ai piani terra e primo, oggetto di più recente acquisizione per retrocessione, è stata presa in considerazione ai fini della stima la superficie commerciale vendibile, già utilizzata per le note tecniche estimative redatte dallo scrivente e datate 23/07/2019, calcolata sugli elaborati grafici di progetto forniti da Sirit Costruzioni S.r.l.

La consistenza delle unità immobiliari risulta la seguente:

- subalterno 13 - (unità commerciale 02): mq 187,10
- subalterno 12 - (unità commerciale 03): mq 187,80
- subalterno 15 - (unità commerciale 04): mq 139,50



- subalterno 21 - (unità direzionale 01): mq 324,00

Quindi si ha complessivamente una superficie di mq 514,40 a destinazione commerciale ed una superficie di mq 324,00 a destinazione direzionale.

Per gli spazi posti al piano interrato la consistenza immobiliare è già stata espressa nella perizia redatta dallo scrivente nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo risalente al 4 maggio 2017; tuttavia, da allora, risultano mutati alcuni parametri, in forza di titoli abilitativi già rilasciati in epoca successiva dal Comune di Perugia.

In particolare:

- Per quanto desumibile dall'ultimo progetto approvato (Permesso di Costruire n. 9, risalente all'anno 2020) la superficie con destinazione autorimessa pubblica si è ridotta dagli iniziali mq 3.350 agli attuali 2480,70 circa (con n. 86 posti auto), di cui mq 180 circa ricadenti nella porzione rimasta al grezzo (che occorrerà anettere alla porzione a destinazione pubblica previo spostamento del setto divisorio oggi esistente).

Detta porzione di parcheggio è da porre a servizio del complesso plurifunzionale, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di chi ne ha la proprietà (ovvero attualmente della Milletti S.r.l. in fallimento) e ne deve essere garantita la piena e libera fruizione pubblica.

- La superficie con destinazione autorimessa privata ha subito un notevole incremento dagli iniziali mq 1.680 complessivi circa agli attuali mq 2.437,40 (con n. 84 posti auto) indicati nelle tavole di progetto In questo caso si tratta di spazi rimasti al grezzo, che dovranno dare origine a parcheggi da porre a servizio delle attività commerciali e direzionali sovrastanti.

E' di tutta evidenza che l'appetibilità commerciale di detti spazi si origina esclusivamente in capo ai proprietari delle porzioni residue del complesso immobiliare, configurandosi pertanto una sorta di situazione di monopolio bilaterale.



**3) VERIFICHE URBANISTICHE:**

Occorre precisare, in premessa, che quanto sotto riportato non deriva da acquisizione diretta operata presso l'archivio del Comune di Perugia ed invece è il risultato dell'unione di documenti estratti dai vari fascicoli edilizi, in parte rintracciati all'interno della CTU già redatta nella procedura esecutiva immobiliare, in parte acquisiti presso l'archivio della società fallita ed, in ultimo, acquisiti presso lo studio tecnico Archiplan Progetti, nel dicembre u.s., in occasione di colloquio e confronto tecnico con i Collaboratori del Progettista dell'opera Arch. Lanfranco Rossi.

Dalle informazioni e documentazione ad oggi raccolta e visionata, risulta che il complesso polifunzionale di cui fa parte la porzione oggetto di stima è stato edificato in forza del seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di costruire n. 562 del 13/07/2009** rilasciato alla Società Milletti Fortunato & Figli S.n.c. avente ad oggetto: "*Progetto per la realizzazione di edificio plurifunzionale comprendente anche una media struttura di vendita, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e spostamento tracciato vicinale ex Fornace ai sensi dell'art. 127/bis del TUNA*" (attuazione diretta dei comparti).
- **Permesso di costruire n. 60 del 2/02/2010** costituente voltura del precedente titolo abilitativo in favore della Milletti S.r.l.
- **Permesso di costruire n. 255 del 18/05/2011** avente ad oggetto: "*Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 562 del 13/07/2009 relativamente al progetto per la realizzazione di un centro commerciale in Loc. Villa Pitignano. La variante riguarda la modifica dei prospetti, l'ampliamento dell'edificio, alcune modifiche delle destinazioni d'uso e della viabilità interna al lotto. Immobile sito in via della Vecchia Fornace, Villa Pitignano*". Negli atti notarili coevi, riguardanti porzioni del medesimo complesso immobiliare (atto Notaio Dr. Migliori rep. 5911/4476 del 26/03/2014) si parla sempre di



"destinazione pubblica dei parcheggi ricavati al piano interrato", poiché, evidentemente, tale natura emergeva dagli elaborati progettuali allegati ai titoli rilasciati dal Comune di Perugia. D'altra parte la natura pubblica dei parcheggi posti al piano interrato è anche confermata dai contenuti dell'atto di modifica di atto d'obbligo a rogito Notaio Dr. Brufani rep. 22398/13387 del 18/07/2011, di cui si dirà meglio in seguito.

- **S.C.I.A. n. 1262/2014** del 8/05/2014 per il completamento dei lavori.
- **S.C.I.A. n. 2561/2014** del 25/08/2014.
- **Permesso di costruire n. 21** del 28/01/2016 costituente variante in corso d'opera. Non sono stati acquisiti documenti riferiti al titolo autorizzativo in oggetto.
- **C.I.L.A. n. 535/2016** prot. 38868 del 29/02/2016 per mutamento di attività tra le destinazioni d'uso consentite all'interno della categoria dei "servizi", relativa ad una porzione di edificio esistente, precisamente da uffici privati a scuola per l'infanzia. Visionando la relazione tecnica allegata alla comunicazione di inizio lavori in oggetto, fornita in copia dalla Archiplan Progetti, si ricava che, in riferimento al reperimento degli standard urbanistici, il mutamento di destinazione d'uso parziale non ha prodotto un aumento del fabbisogno, ma anzi una leggera diminuzione. Pertanto si afferma che *"Le dotazioni territoriali rimangono dunque reperite e nella sede di questo progetto non risulta necessario alcun adeguamento"*. Analizzando poi la Tavola 05 allegata alla C.I.L.A. si nota che, in corrispondenza dei parcheggi all'interrato, vi è la specifica *"Parcheggio privato di progetto 48 p.a."* e *"Parcheggio pubblico di progetto 106 p.a."*. Si nota anche che parte dei posti auto ricavati al piano interrato (e precisamente mq 538,60 di parcheggi privati e mq 325,50 di parcheggi pubblici) sono attribuiti alla scuola per l'infanzia. A parere dello scrivente tale circostanza costituiva un'incongruenza e criticità poiché l'intero piano interrato era già stato sottoposto a pignoramento fin dal marzo 2013 e peraltro nei mesi immediatamente successivi (maggio 2016) era stato offerto tra i beni oggetto di cessione



nella proposta di Concordato Preventivo presentata al Tribunale di Perugia. Come si vedrà, tuttavia, di tale problematica evidentemente ci si è resi conto in seguito, adeguando gli elaborati ed i vincoli di destinazione.

- **Permesso di Costruire n. 9** del 15/01/2020 (a seguito di richiesta prot. 112142 del 15/06/2017 e successiva integrazione prot. 9142 del 15/01/2020) avente ad oggetto la variante alla C.I.L.A. n. 535/2016, riguardante la riorganizzazione funzionale degli spazi interni, lievi modifiche prospettiche ed alle sistemazioni esterne. La variante, stando ai contenuti della relazione tecnica, si è resa necessaria per le mutate esigenze imprenditoriali e per le diverse esigenze funzionali manifestate dal Comune di Perugia, in riferimento alle porzioni destinate a scuola per l'infanzia nel territorio di Ponte Pattoli - Villa Pitignano (di cui la D.G.C. n. 39 del 4/04/2013 e successivo bando comunale del 17/06/2013). Leggendo la relazione tecnica descrittiva si ricava inoltre che la variante non ha interessato l'attività commerciale di media vendita (attuale supermercato marchio TODIS) né il locale nel quale è da insediare la stazione della Ferrovia Centrale Umbra, né l'autorimessa interrata sottostante entrambi i corpi di fabbrica A e B, da completare dunque nel rispetto dei titoli abilitativi precedenti. In ogni caso, dall'esame dell'Allegato 1 - Tabella di calcolo comparativo e verifica degli standard urbanistici, si ricava che il progetto prevede un requisito di mq 888,70 di parcheggi privati (oltre mq 582,19 riferiti al comparto già attuato con supermercato, reperiti su piazzale al piano terra, insieme a maggiore consistenza esuberante il requisito), ed un requisito di mq 1.944,80 di parcheggi pubblici (oltre a mq 405,00 riferiti al comparto già attuato con supermercato, reperiti su piazzale al piano terra, insieme a maggiore consistenza esuberante rispetto al requisito), da rintracciare, almeno in parte, nel locale del piano interrato. Ciò a fronte di quantità ben superiori, già previste dall'atto d'obbligo vigente. Si segnalano, poi, le Tavole 05 e 06 (versione "integrazione maggio 2019"), nelle quali viene rappresentato il piano interrato, ove si indica la presenza di



una porzione a destinazione "parcheggi pubblici" (di consistenza pari a 2.428,00 mq, corrispondenti a n. 86 posti auto) e di un'altra porzione a destinazione "parcheggi privati fuori standard" (di consistenza pari a 2.437,40 mq, corrispondenti a n. 84 posti auto).

- **Agibilità parziale, prot. 54920 del 3 maggio 2021:** limitata alle porzioni a destinazione scuola per l'infanzia e nido per l'infanzia, oltre alle porzioni di uso comune poste anche a servizio degli stessi. Infatti, prima di cedere al Comune di Perugia le porzioni immobiliari destinate a nido d'infanzia e scuola per l'infanzia (attuali subalterni 28 e 29) la Società SIRIT Costruzioni S.r.l. ha ottenuto il rilascio della agibilità parziale (pratica 261/2021 - prot. 54920 del 17/03/2021). Detta agibilità non riguarda porzioni immobiliari di proprietà del fallimento, tuttavia si ritiene di doverne dare conto poiché porta con sé, alla Tavola 04, fornita in copia dallo studio Archiplan, la rappresentazione grafica del piano terra. Se ne ricava che la dotazione di parcheggi pubblici e privati necessari per i servizi per l'infanzia viene interamente soddisfatta utilizzando gli spazi presenti al piano terra, nel piazzale sul lato sud (particelle n. 920 e 912, quest'ultima ancora intestata alla società fallita), in affiancamento ai parcheggi già messi a disposizione della attività commerciale. Dunque viene svincolata la superficie del piano interrato, che rimane tuttavia a servizio (quanto a parte pubblica e privata) degli spazi a destinazione commerciale e direzionale. Altre indicazioni utili giungono in riferimento alla destinazione delle piccole aree ancora di proprietà del fallimento (particelle 912, 921 e 923), per le quali viene confermata la destinazione o di parcheggio privato per la scuola per l'infanzia (particella 912/parte) o di spazi per verde attrezzato ad uso pubblico già attuati (particelle n. 921/parte e 923/parte); le residue porzioni di modesta entità rientrano di fatto nella viabilità di comparto.
- A complemento descrittivo si rimanda alla documentazione acquisita, relativa ai titoli abilitativi sopra citati (**All. n. 5 - fascicolo edilizio edificio plurifunzionale**).



Ora, tuttavia, si ritiene che tutti gli elaborati e prospetti sopra citati siano da mettere in relazione con gli atti d'obbligo, stipulati e trascritti, che contengono gli impegni e le specifiche tecniche riferite al comparto interessato dal piano attuativo. Infatti la diversa conformazione del piano interrato prevista ed approvata con il Permesso di Costruire n. 9 del 2020, che prevede una maggiore quota di parcheggi privati (n. 84 posti auto ed una superficie di mq 2.437,40) rispetto a quella indicata nella tavola allegata alla modifica di atto d'obbligo (in cui è indicata per i parcheggi privati una superficie di mq 1.680,00 circa), dovrà comunque, a parere dello scrivente, essere confermata e consolidata mediante sottoscrizione di una ulteriore modifica dell'atto d'obbligo.

Dunque, allo stato attuale, è di fondamentale importanza prendere in esame gli atti d'obbligo che il Soggetto attuatore del comparto "Sg\*", in cui è stato realizzato il complesso plurifunzionale, ha sottoscritto in favore del Comune di Perugia.

Essi sono due:

- il **primo**, a rogito Notaio Dr. Carbonari rep. 72387/20353 del 30/06/2009 (trascritto al n. 11569 di formalità in data 3/07/2009, contro la società Milletti Fortunato & Figli S.n.c.) rappresenta *"l'atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto edificatorio"*. Con detto atto la Società Milletti Fortunato & Figli S.n.c., che era proprietaria all'epoca del comparto edificatorio, si è obbligata, per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, a propria cura e spese, a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi, necessarie alla sistemazione del complesso edilizio, sia interne che esterne al comparto, consistenti in: parcheggi pubblici (opere esterne ed interne al comparto); opere fognarie; rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, gas metano; impianto di pubblica illuminazione; sistemazione verde ornamentale e piantumazioni interne al comparto edificatorio; sistemazione a verde pubblico; completamento del tratto di viabilità con il



collegamento alla strada ex Fornace (fuori comparto edificatorio). La tavola n. 5 (costituente l'allegato "E" all'atto di cui sopra), in particolare, illustra la conformazione ed estensione delle aree ad uso parcheggi pubblici. Si nota che essere erano, all'epoca, ubicate al piano seminterrato del complesso e corrispondevano all'intera porzione di sinistra. Degni di menzione sono anche i contenuti dell'art. 6 ed in particolare il punto in cui si dice che: *"La Società Milletti Fortunato e Figli S.n.c. riconosce che le ulteriori opere di urbanizzazione, quali il parcheggio pubblico costituito da n. 83 posti auto in superficie, così come indicati nei grafici di progetto, nonché le opere fognarie, sono all'esclusivo servizio del progettato insediamento e rimarranno di proprietà degli attuali titolari o loro aventi causa a qualsiasi titolo, con ogni onere relativo alla manutenzione ordinaria e straordinaria; al fine però di garantirne la fruizione pubblica, la società Milletti Fortunato e Figli S.n.c. si obbliga a costituire, entro 60 giorni dall'avvenuto positivo collaudo, di cui al precedente art. 5, servitù reale perpetua gratuita di uso pubblico, da trascriversi nei Registri Immobiliari, a favore del Comune di Perugia e contro le aree ove ricadono le opere stesse. La società proprietaria si obbliga comunque a cedere gratuitamente al Comune di Perugia, entro 30 giorni dall'eventuale espressa richiesta di quest'ultimo, tutte le aree e opere sopra indicate, quali gravate da servitù, qualora detto Ente ne ravvisasse l'opportunità per sopravvenute esigenze di interesse generale. La Società Milletti Fortunato e Figli S.n.c. garantisce che le aree da cedere, come sopra indicate, dovranno essere, prima dell'eventuale trasferimento di proprietà al Comune di Perugia, libere da pesi, vincoli, servitù e diritti reali altrui. La società proprietaria s'impegna infine a far risultare espressamente i vincoli e gli obblighi derivanti dal dettato del presente articolo nei confronti dei suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo".*

- il **secondo**, a rogito Notaio Dr. Brufani rep. 22398/13387 del 18/07/2011, trascritto al n. 13051 di formalità in data 20/07/2011, rappresenta *"l'atto di modifica di atto d'obbligo per*



la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto edificatorio". Con detto atto si è provveduto a modificare i contenuti dell'art. 6, già in parte sopra citato, ponendo anche fine all'incertezza nella ubicazione dei parcheggi pubblici. Infatti, con il progetto in variante del 2011, la Società attuatrice **ha provveduto a ricavare tutti i parcheggi pubblici al piano interrato**, svincolando (ma, come si è visto, l'ultima agibilità parziale ha rimesso in discussione tale impostazione) dall'uso pubblico quelli del piano terra, ricavati all'interno del piazzale posto sul lato sud. Pertanto il vincolo di uso pubblico è stato apposto sui posti auto, al piano interrato, come meglio identificati nella planimetria allegata all'atto d'obbligo (**All. n. 6 - copia atto d'obbligo, con planimetria allegata**). E' importante precisare che, fino ad eventuale richiesta di trasferimento di proprietà da parte del Comune di Perugia, permane in capo alla Milletti S.r.l. - e quindi anche in capo al futuro proprietario - "ogni onere relativo alla manutenzione straordinaria ed ordinaria". Della diversa natura delle due porzioni di parcheggio interrato (pubblica e privata), in considerazione del diverso stato di completamento delle opere impiantistiche e di finitura, si era tenuto conto nel giudizio di stima già nella relazione redatta per la procedura di Concordato Preventivo, depositata nel maggio 2017, rispetto alla quale tuttavia, pur con la cautele derivanti dalla mancata modifica, ad oggi, dell'atto d'obbligo, occorre inserire alcuni adeguamenti, meglio illustrati qui di seguito.

#### **4) GIUDIZIO DI STIMA:**

Il giudizio di stima che ci si appresta ad illustrare integra e riprende i contenuti e le conclusioni di due diversi elaborati estimativi già prodotti dallo scrivente.

Per la porzione posta al piano interrato, cui si abbinano anche le rate scoperte, di modestissima consistenza, poste nelle immediate vicinanze nonché la cabina elettrica, si fa



riferimento al giudizio di stima già espresso nella relazione tecnica del maggio 2017, prodotta nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo.

Per le porzioni immobiliari in corso di costruzione, a destinazione commerciale e direzionale, si fa riferimento alle note tecniche estimative del luglio 2019, redatte su incarico dei Curatori, che hanno fornito supporto per giungere alla sottoscrizione del contratto per la conciliazione della controversia e per la definizione dei rapporti, con il quale si è prodotta anche la acquisizione delle stesse.

Riguardo alle porzioni del piano interrato, considerando quanto già riportato in precedenza, si può precisare che:

- La porzione che risulta di fatto completata e potenzialmente idonea all'uso (salvo mancato completamento delle porzioni di uso comune quale vano scale, ascensore e rampa di accesso) corrisponde esclusivamente ad aree destinate a "parcheggio pubblico". Inoltre, per il completamento della autorimessa pubblica occorre completare le sistemazioni e finiture anche su di un'area frontale, posta nella parte destra dell'accesso carrabile.
- Tutta la residua porzione di autorimessa, destinata all'uso privato, si presenta al grezzo, priva di pavimentazione, segnaletica ed impiantistica. Anche in questo caso restano da completare le opere relative alle parti comuni (corpo scala ed ascensore); di dette opere si era fatta carico la Milletti S.r.l., esonerando gli altri soggetti che nel tempo hanno acquistato porzioni del complesso plurifunzionale da qualsiasi onere e spesa.

Si conferma quindi innanzitutto il giudizio estimativo che considera la parte di parcheggio destinata ad uso pubblico priva di valore commerciale e di appetibilità, rappresentando peraltro un onere futuro a carico della proprietà, per la necessità di provvedere alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sussistono inoltre i costi legati al completamento della piccola porzione frontale rimasta al grezzo e delle opere comuni.



Pertanto, per la porzione già completata, può essere assegnato un valore nullo, considerando inoltre in decremento i costi, che permangono in capo alla Milletti S.r.l. e futuri proprietari del bene, relativi agli oneri ed agli obblighi di completamento di tutte le opere.

Nel caso della parte ad uso privato (ovvero superficie ad uso parcheggio posta al piano interrato), nel giudizio di stima del maggio 2017, si era scelto di assegnare un valore di mercato, se fosse stata completata e pronta all'uso, pari al 30 % circa del valore medio delle porzioni sovrastanti.

Detto valore era stato stimato pari ad €/mq 1.000,00 circa, assegnando quindi un potenziale valore unitario di €/mq 300,00 circa al parcheggio privato, se considerato nello stato finito e pronto all'uso.

Tenuto conto tuttavia del fatto che esso si presentava al grezzo, gli era stato in definitiva assegnato un valore di mercato pari alla metà di quello di cui sopra; ciò in considerazione del fatto che, pur in mancanza di computi metrici dettagliati relativi al costo delle opere di completamento, si era ipotizzato cautelativamente che sarebbe stato necessario sostenere costi di completamento non inferiori a 150,00 €/mq, che sarebbero rimasti interamente a carico dei futuri proprietari.

La stima al maggio 2017, adattando le consistenze della parte pubblica e privata, alla luce delle modifiche progettuali approvate dal Comune di Perugia, si concretizzerebbe quindi come qui di seguito:

- autorimessa uso pubblico: valore commerciale nullo. Inoltre, costo presumibile a carico della proprietà per le opere di completamento (per la porzione ancora al grezzo): €/mq 150,00 x mq 180 circa = € 27.000,00 (da considerare in decremento).
- autorimessa uso privato: €/mq 150,00 x mq 2.437,40 = € 365.610,00

Era stato inoltre necessario considerare, in ulteriore decremento, i costi relativi al completamento delle parti comuni, per la quota ricadente al piano interrato, stimabili a corpo



in € 50.000,00. Si poteva dunque avere, al 2017, un valore complessivo netto di € 288.610,00 (= € 365.610,00 - € 27.000,00 - € 50.000,00).

Ora, ponendo a confronto i listini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate relativi al primo semestre 2017 (epoca del primo giudizio di stima) ed al primo semestre 2023 (ultimo listino pubblicato), si registra un decremento dei valori immobiliari relativi alle porzioni a destinazione commerciale e terziaria oscillante tra il 20 ed il 25 %.

Lo scrivente ritiene che di tale contrazione abbiano di certo risentito anche le porzioni aventi funzione accessoria, quali le autorimesse. Peraltro si ritiene anche che debba essere cautelativamente applicato un deprezzamento del 25 % in considerazione anche del fatto che i costi di completamento non hanno di certo subito la medesima contrazione, anzi.

**Dunque il più probabile valore di stima all'attualità della porzione ad uso autorimessa (parte pubblica e parte privata) risulta pari ad € 216.457,50 (= € 288.610,00 - 25 %).**

Riguardo alle residue porzioni, a destinazione commerciale e direzionale, poste ai piani terra e primo, si ripropongono innanzitutto le considerazioni ed i giudizi tecnici già contenuti nelle note tecniche redatte in data 23 luglio 2019.

Per la stima del più probabile valore di mercato delle porzioni in oggetto si era tenuto conto dei seguenti riferimenti:

- in data 28/07/2011 è stata ceduta un'ampia porzione ad uso commerciale, con aree scoperte accessorie. Il prezzo è risultato pari ad € 3.000.000,00 oltre IVA 20 %, per complessivi € 3.600.000,00. Assumendo che di detto importo € 100.000,00 fossero imputabili alle aree scoperte sistemate pertinenziali ed alla porzione di lastrico, residua un prezzo, compresa IVA, di € 3.500.000,00. Tenendo conto che la porzione ad uso commerciale si compone di una superficie complessiva di mq 1.570 (con area di vendita effettiva estesa su mq 900 circa), al prezzo di cui sopra ne corrisponde uno unitario di €/mq 2.230,00 circa (ovvero €/mq 1.858,33 al netto IVA 20 %). Si consideri inoltre che, per esplicita pattuizione tra le



parti, la porzione uso commerciale venne consegnata priva di impianto elettrico (come espressamente stabilito nel preliminare del 30/07/2008) e pertanto, una volta completato anche quest'ultimo, il valore unitario di mercato si sarebbe potuto attestare intorno ad €/mq 2.300,00 (ovvero €/mq 1.916,67 al netto IVA).

- il prezzo pattuito nella successiva vendita del 26/03/2014 si è basato sui valori di stima della perizia stragiudiziale datata 5/03/2013, che attribuiva alle future porzioni direzionali e commerciali valori unitari variabili da un minimo di €/mq 350,00 ad un massimo di €/mq 400,00. Vi è da far rilevare che nel frattempo, dopo il 2014, sono state eseguite opere di rilevante entità ed impatto in termini patrimoniali, che ovviamente hanno avuto ricaduta su tutte le tipologie immobiliari che compongono il complesso.

- i listini dei valori immobiliari della Agenzia delle Entrate, per la zona omogenea riferibile anche a quella in cui ricadono i beni oggetto di stima, riferiti al primo semestre 2019, riportavano valori oscillanti, per le porzioni a destinazione commerciale, da un minimo di €/mq 970,00 ad un massimo di €/mq 1.400,00 e per le porzioni a destinazione ufficio da un minimo di €/mq 850,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00.

Tutto ciò premesso, tenuto conto del prezzo concretizzatosi nella compravendita del 2011 e del fatto che si tratta di un complesso che può beneficiare indubbiamente della presenza di un supermercato operativo nonché della entrata in attività della scuola per l'infanzia e del nido per l'infanzia (che determinano un flusso continuo e rilevante di persone all'interno del complesso stesso), si era ritenuto corretto ed opportuno assegnare alle porzioni a destinazione commerciale, un valore di stima, se finite ed utilizzabili, pari ad €/mq 1.750,00 (incrementato del 25 % rispetto ai listini, per le motivazioni di cui sopra), mentre a quelle a destinazione direzionale, se finite ed utilizzabili, un valore pari ad €/mq 1.400,00 (anch'esso incrementato in egual misura, per le stesse motivazioni).



Tenuto conto, tuttavia, del fatto che al momento (ed ancora oggi) erano state completate solo le porzioni ad uso comune e che le unità ad uso commerciale e direzionale si presentavano al grezzo, si era ritenuto necessario decurtare dai valori di cui sopra i costi di completamento delle finiture e dell'impiantistica, che rimanevano a carico dei futuri proprietari, la cui incidenza era stata posta pari al 25 % circa del valore di mercato nello stato finito.

In definitiva, al luglio 2019, erano stati adottati i seguenti valori unitari:

- porzioni a destinazione commerciale: €/mq 1.400,00 (= €/mq 1.750 - 25 % circa)

- porzioni ad uso ufficio: €/mq 1.150,00 (= €/mq 1.400,00 - 25 % circa)

Alla luce di tutte le considerazioni di cui sopra i valori di stima delle porzioni poste ai piani terra e primo erano risultati i seguenti:

<b>piano</b>	<b>destinazione di progetto</b>	<b>consistenza</b>	<b>valore unitario</b>	<b>valore totale</b>
terra	commerciale (unità n. 2, 3, 4)	514,40 mq	€/mq 1.400,00	€ 720.160,00
primo	direzionale (unità n. 1)	324,00 mq	€/mq 1.150,00	€ 372.600,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.092.760,00</b>

Ora, pur rilevando una contrazione dei valori immobiliari riportati nei listini dal 2019 ad oggi, di entità variabile secondo le destinazioni e natura delle singole porzioni, si ritiene che, nel caso specifico, sia opportuno mantenere i valori già adottati nel 2019, a motivo del fatto che i beni di proprietà del fallimento ricadono in un complesso su cui si concentrano concrete aspettative di sviluppo, sia per la presenza di attività e servizi che determinano un richiamo di persone e risorse, sia per il fatto che nell'intorno si è avuto il completamento ed il popolamento di insediamenti abitativi.

Nel momento in cui avranno trovato completa attuazione sia la piccola stazione ferroviaria, sia il parcheggio dell'interrato, sia tutte le superficie a destinazione commerciale e direzionale



presenti ai piani sovrastanti, si avrà un complesso plurifunzionale di notevole interesse, razionale distribuzione e piacevole configurazione. Dunque, in definitiva, per le finalità legate alla vendita giudiziaria e nell'ottica prudenziale, si ritiene al momento opportuno mantenere i valori di stima già espressi nel luglio 2019.

Quanto infine alle piccole aree residue di proprietà del fallimento, tutte irreversibilmente destinate ad uso comune e/o pubblico, corrispondenti alle particelle n. 912, 921, 923 e 931, pur prive di valore commerciale, vengono inserite tra i beni da destinare alla vendita giudiziaria così che il futuro proprietario potrà disporne anche ai fini della eventuale cessione al Comune di Perugia o comunque ai fini della loro gestione ed utilizzo nell'ambito del complesso plurifunzionale.

**In definitiva il valore complessivo dei beni oggetto di stima risulta pari ad € 1.309.217,50 (= € 216.457,50 + € 1.092.760,00), arrotondato ai fini della vendita ad € 1.309.200,00.**

##### **5) FORMAZIONE DEI LOTTI E DESCRIZIONE PER LA VENDITA GIUDIZIARIA:**

I beni oggetto di stima potrebbero formare più lotti autonomi, da destinare separatamente alla vendita; in particolare ciò è possibile per le tre porzioni a destinazione commerciale nonché per quella a destinazione direzionale. Si ritiene, tuttavia, che la scelta in merito alla formazione dei lotti sia pesantemente condizionata - ed anzi vincolata - dalla singolare vicenda della porzione posta al piano sottostrada. Infatti essa rimase in carico alla società Milletti S.r.l. e dunque entrò nella proposta di Concordato Preventivo, non seguendo il destino delle porzioni poste ai piani sovrastanti, tutte alienate in favore di Sirit Costruzioni S.r.l. con l'atto di compravendita del marzo 2014, per il semplice motivo che era stata interessata da un decreto ingiuntivo nel 2012 e colpita da conseguente pignoramento nel giugno del 2013. Pertanto rimase "bloccata" in capo alla società, che poi sarebbe fallita,



sebbene non disponesse (e non disponga tuttora) di fatto di una sua autonomia funzionale e commerciale. Infatti, come si è diffusamente illustrato in precedenza, i posti auto che sono da ricavare all'interrato in parte svolgono funzione di parcheggi pubblici ed in parte di parcheggi privati destinati a soddisfare i requisiti di legge (i cosiddetti "standard") che rendono possibile la realizzazione ed entrata in esercizio delle porzioni ad uso commerciale e direzionale poste ai piani terra, primo e secondo. Dunque non si vede come si potrebbe destinare alla vendita separata l'autorimessa del piano interrato e le porzioni, ancora al grezzo, dei piani sovrastanti, visto che tutti i detti beni risultano interconnessi e dipendenti l'uno dall'altro per la loro possibilità di pieno utilizzo e quindi per la loro effettiva appetibilità commerciale. Peraltro, per inciso, si ritiene che anche la appetibilità commerciale delle residue porzioni, ormai di proprietà di Sirit Costruzioni S.r.l., dipenda in larga misura dalla possibilità o meno di disporre di un certo numero di posti auto al piano interrato. A parte ciò, che non rileva per il fallimento, in ogni caso resta necessario, a parere dello scrivente, mantenere l'abbinamento in unico lotto di tutte le porzioni ancora di proprietà della procedura fallimentare, proprio per evitare che possano insorgere in futuro difficoltà per il reperimento degli standard nel momento in cui, completate le opere mancanti, il futuro proprietario si accingesse a chiedere od attestare la loro agibilità. Per gli stessi motivi appare opportuno inserire nel medesimo lotto anche le porzioni, di modesta entità, corrispondenti ad aree destinate a verde, a parcheggi ed a locali tecnici, già identificate e descritte in precedenza, sebbene siano prive in sé di valore ed appetibilità commerciale.

Dunque si procede alla formazione di un ulteriore lotto, oltre ai n. 18 già in precedenza formati e già destinati alla vendita giudiziaria:

### **LOTTO N. 19**

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società Milletti S.r.l., con sede in Perugia, C.F. e P. IVA 03092260540, su porzioni immobiliari facenti parte di un complesso plurifunzionale,



realizzato a partire dall'anno 2009, sito in Comune di Perugia, Frazione Villa Pitignano, via della Vecchia Fornace, che allo stato risulta solo in parte completato ed in esercizio, limitatamente a porzioni di proprietà di terzi, destinate a supermercato, scuola per l'infanzia e nido d'infanzia. Le porzioni oggetto di vendita risultano le seguenti: ampio locale e rampa di accesso al piano interrato, censiti al C.F. del Comune di Perugia al **foglio n. 179 particella n. 913 subalterno 1, graffata alla particella n. 911**, categoria D/8, rendita catastale € 2.134,00, destinato a parcheggio, in parte di natura pubblica, con oneri di manutenzione straordinaria ed ordinaria a carico della proprietà, ed in parte di natura privata, attualmente suddiviso in due porzioni da divisorio centrale, solo in parte completato, con difformità catastali ed edilizie; tre locali al grezzo, al piano terra, censiti al C.F. del Comune di Perugia al **foglio n. 179 particella n. 913 subalterni 12, 13 e 15**, tutti aventi categoria F/3, senza rendita catastale, corrispondenti a tre spazi a destinazione commerciale, contigui l'uno all'altro, privi di impianti e finiture ed attualmente formanti unico spazio indiviso, delimitati verso l'esterno da parete precaria provvisoria; altro locale al grezzo, al piano primo, censito al C.F. del Comune di Perugia al **foglio n. 17 particella n. 913 subalterno 21**, categoria F/3, senza rendita catastale, corrispondente ad ampio spazio a destinazione direzionale, con porticato e terrazzo, nonché con diritti di comproprietà su corridoio/camminamento, anche esso attualmente privo di impianti, finiture e privo peraltro di delimitazioni fisiche; alle porzioni immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota su tutto quanto condominiale per legge, ad esempio, sui beni comuni non censibili di cui i seguenti subalterni della particella n. 913: il subalterno 3 (vano scala, ascensore e tettoia, comune a tutti i subalterni della particella n. 913); il subalterno 26 (vano scala ed ascensore, comune a tutti i subalterni della particella n. 913); il subalterno 9 (marciapiedi, camminamenti interni ed aree verdi, comuni ai subb. da 12 a 22, oltre a 28 e 29); il subalterno 19 (camminamenti interni, comuni ai subalterni 20, 21 e 22); il subalterno 23 (marciapiede comune ai soli sub. 21 e 22); il subalterno 24 (scala



antincendio, comune a tutti i subalterni della particella n. 913); sui beni continueranno a gravare, anche dopo la vendita giudiziaria, le formalità n. 11569 del 3/07/2009 e n. 13051 del 20/07/2011 nascenti da atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto edificatorio e successivo atto di modifica; ai beni è possibile accedere, oltre che dai vani scala, camminamenti, fornice ed atrii condominiali, anche dalla particella n. 920, in forza di servitù attiva di passaggio pedonale, trascritta al n. 13697 in data 29/07/2011. Rientrano nel lotto anche le **particelle n. 912**, categoria F/1, consistenza 161 mq, senza rendita, **n. 921**, categoria F/1, consistenza 27 mq, senza rendita; **n. 923**, categoria F/1, consistenza 62 mq, senza rendita e **n. 931**, categoria D/1, rendita € 80,00 **del foglio n. 179** del C.F. del Comune di Perugia, corrispondenti ad aree scoperte destinate ad aiuole, zone verdi, piazzali e parcheggi o manufatti (cabina elettrica), il tutto privo di valore commerciale ma formante parte integrante del complesso plurifunzionale e necessario per la sua completezza e piena funzionalità; a confine con: parti comuni da più lati, via pubblica, Ponte 2 S.r.l., SIRIT Costruzioni S.r.l., s.a.

**Valore: € 1.309.200,00**

#### **6) GRAVAMI RISCONTRATI:**

Pur precisando che non è stato chiesto il rilascio della certificazione storica ipotecaria né acquisita la certificazione notarile, dall'esame dell'elenco sintetico delle formalità trascritte ed iscritte con riferimento alla società fallita (**All. n. 7 - stampa elenco sintetico**), limitando la ricerca ai beni siti in Comune di Perugia, censiti al Catasto Fabbricati e ricadenti nel foglio di mappa n. 179, è emersa la presenza dei seguenti gravami:

- **iscrizione n. 3015 del 11/10/2012**: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 1489 del 22/09/2012 emesso dal Tribunale di Perugia, in favore di SICAP S.p.a. con sede in Cartoceto (PU), C.F. 04225990375. Somma capitale € 496.712,13, totale € 700.000,00. La



formalità, oltre a maggiore consistenza di beni, per quanto riguarda quelli oggetto dell'odierna stima, colpisce esclusivamente l'unità immobiliare di cui la particella 913 sub. 1, graffata alla particella n. 911.

- **trascrizione n. 9.934 del 19/06/2013**: verbale di pignoramento immobili in favore di SICAP S.p.a., come sopra generalizzata. Il pignoramento ha colpito numerosi altri beni ma, per quanto riguarda quelli oggetto della presente relazione di stima, grava solo sull'unità immobiliare di cui la particella n. 913 sub. 1, graffata alla particella n. 911.
- **trascrizione n. 19.129 del 3/12/2014**: verbale di pignoramento immobili in favore di SPA Alleanza Toro, con sede in Torino, C.F. 10050560019. La formalità colpisce le sole porzioni di cui le particelle n. 931, 912, 921 e 923 del foglio n. 179, di fatto prive di valore commerciale, ma comunque inserite nel lotto destinato alla vendita giudiziaria, per le motivazioni meglio indicate nella relazione di stima.
- **trascrizione n. 2.822 del 15/02/2017**: decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo, trascritto in favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo n. 15/2016 - Milletti S.r.l. - Tribunale di Perugia. La formalità ha interessato numerosi altri beni ma, per quanto riguarda quelli oggetto della presente relazione di stima, grava solo sull'unità immobiliare di cui la particella n. 913 sub. 1, graffata alla particella n. 911. Quelle prive di valore commerciale, infatti, erano state escluse e quanto a quelle in corso di costruzione (subalterni 12, 13, 15 e 21 della particella n. 913) sono state oggetto di acquisizione da parte del fallimento in epoca successiva.
- **trascrizione n. 16.350 del 23/09/2019**: sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta in favore della Massa dei Creditori del Fallimento Milletti S.r.l. - Tribunale di Perugia. La formalità ha interessato numerosi altri beni, nonché tutti quelli oggetto della presente relazione di stima.

Tutte le formalità di cui sopra verranno cancellate a seguito della vendita giudiziaria.



**Resteranno invece ovviamente legate ai beni le formalità relative agli impegni assunti nei confronti ed in favore del Comune di Perugia**, già descritti e illustrati in precedenza, con l'atto Notaio Dr. Carbonari rep. 72387/20353 del 30/06/2009 (trascritto al n. 11569 di formalità in data 3/07/2009) e con l'atto Notaio Dr. Brufani rep. 22398/13387 del 18/07/2011, (trascritto al n. 13051 di formalità in data 20/07/2011).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 21 febbraio 2024

Allegati n. 7 e servizio fotografico

Il perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli

