

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:

part.	qualità	classe	superficie catastale (Ha)	R.D.	R.A.
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
TOTALE			1.80.54	€ 93,24	€ 83,93

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