

Perugia, 24 maggio 2024

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 3410/2001

DUEA S.a.s. di Granocchia Antonello e Fop Antonio

con sede in Perugia, Via Campo di Marte n. 4

nonché del socio Granocchia Antonello

Giudice Delegato Dott.ssa Teresa Giardino

Curatore Dott. Antonio Scampoli

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Immobile ubicato in Via Osteria dei Cipressi n. 7 – Fraz. San Martino in Campo (PG)

Allegati
e documentazione fotografica

L'esperto stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

PREMESSA

Con istanza del 13/03/2023 il Curatore Dott. Antonio Scampoli, chiedeva la nomina del sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 per la stima del valore dei beni immobili afferenti alla procedura, previa verifica delle attuali condizioni dei cespiti, della loro piena disponibilità, nonché della migliore forma di vendita in considerazione delle loro caratteristiche intrinseche. In pari data il G.D. Dott.ssa Teresa Giardino ha autorizzato quanto richiesto dal curatore (Allegato n. 1).

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: "DUEA S.a.s. di Granocchia Antonello e Fop Antonio"

Sede Sociale: Perugia, Via Campo di Marte n. 4

P. IVA: 02206790541

DATI SALIENTI DEL SOCIO

Granocchia Antonello, nato a Perugia il 13/06/1965

C.F. GRNNNL65H13G478A

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di stima sono rappresentati da due appartamenti facenti parte di un fabbricato ad uso abitativo elevato su quattro piani fuori terra ed uno interrato, oltre a corte pertinenziale comune, ubicato in Comune di Perugia, Fraz. San Martino in Campo, via Osteria dei Cipressi n. 7. Sono inoltre compresi diritti proporzionali su beni comuni, rappresentati da vano scale, ingresso e corte pertinenziale comune. (Allegato n. 2 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

L'immobile è ubicato in zona a destinazione mista: agricola, residenziale ed in minor misura industriale (Allegato n. 3 – estratto di mappa), a breve distanza dal centro abitato di San Martino in Campo.

Alla corte comune del fabbricato si accede direttamente dalla via pubblica (Via Osteria dei Cipressi) essendo privo di recinzione. Lo spigolo del fabbricato posto a nord-est si colloca in prossimità della strada statale SS3bis, lambendo quasi la recinzione stradale.

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in muratura mista, tetto a falde inclinate e facciate intonacate e tinteggiate.

Il piano interrato, il piano terra e la soffitta del fabbricato, identificati con i subalterni nn. 5 e 6, sono rappresentati da unità immobiliari afferenti ad un'altra procedura fallimentare e si presentano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

L'appartamento, censito con il subalterno n. 7, è posto al piano primo dell'edificio ed è suddiviso in ingresso, bagno, due camere, soggiorno e cucina (Allegato n. 4 – planimetria catastale).

L'appartamento, censito con il subalterno n. 8, è posto al piano secondo ed è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione, iniziato ma mai terminato, con il quale sono state realizzate delle fondellature finalizzate alla creazione di due unità ciascuna composta da camera, soggiorno e bagno; si precisa che, come già detto, le opere sono state iniziate ma ad oggi non ultimate (Allegato n. 5 – planimetria catastale).

I due appartamenti si presentano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, necessitano di un radicale intervento di ristrutturazione che dovrà riguardare sia le finiture (pavimenti, finestre, porte, ecc.), sia gli impianti (idrico-sanitario, elettrico, ecc.), sia gli interventi sulle murature interne.

Ai due appartamenti si accede tramite una scala in muratura che serve tutti i piani dell'edificio, catastalmente identificata con il subalterno n. 4 (bene comune non censibile a tutti i subalterni).

La corte comune è in stato di abbandono e ricoperta da vegetazione spontanea e sulla stessa è presente un pozzo.

Il fabbricato complessivamente si presenta in pessime condizioni di manutenzione, così come le singole unità immobiliari che lo compongono sia afferenti alla presente procedura che ad altro fallimento. Pertanto si può asserire che tutto l'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione che dovrà interessare sia le parti comuni che tutte le unità immobiliari che lo compongono; lo scrivente precisa che tale intervento non può che essere unitario, in quanto, prevedere la ristrutturazione delle sole unità immobiliari oggetto della presente procedura, o

viceversa quelle rimanenti, non è ipotizzabile in quanto si rende necessario un intervento anche su tutte le parti comuni. Come già rappresentato, gli interventi necessari dovranno riguardare sia la componente muraria, non tralasciando una valutazione di stabilità delle strutture, sia quella riguardante tutti gli impianti tecnologici dell'intero fabbricato, nonché delle singole unità.

A tale proposito il sottoscritto ritiene che i due appartamenti, oggetto della presente stima, non siano vendibili separatamente dalle restanti porzioni costituenti l'intero edificio, pertanto, si segnala l'opportunità di valutare una cessione unitaria di tutto il fabbricato, qualora possibile da un punto di vista delle procedure fallimentari che lo interessano.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto confinano con:

- Sub 7: distacchi su corte comune, parti comuni, sub 5 e 6 proprietà Sincofim S.a.s. di Antonello Granocchia & C., sub 8 proprietà Granocchia Antonello, salvo altri;
- Sub 8: distacchi su corte comune, parti comuni, sub 6 proprietà Sincofim S.a.s. di Antonello Granocchia & C., sub 7 proprietà [REDACTED] (Duea S.a.s. a seguito di revoca), salvo altri.

QUOTE DI PROPRIETÀ

Come risulta dal certificato notarile a firma del Notaio Filippo Brufani (Allegato n. 7) l'unità immobiliare censita al foglio n. 351, particella n. 31, sub 7, risulta essere di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED], giusta scrittura privata di compravendita a rogito Notaio Adriano Pischetola del 20.10.2020 rep. n. 14552/3184, successivamente revocata e pertanto inefficace nei confronti del Fallimento Duea S.a.s. di Antonello Granocchia & C., nonché del socio accomandatario Granocchia Antonello e del socio occulto Fop Antonio. L'unità immobiliare censita al foglio n. 351, particella n. 31, sub 8, risulta essere di proprietà esclusiva di Granocchia Antonello per la totalità dei diritti.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Perugia

Foglio 351 – particella 31 - sub. 7 – Indirizzo Via Osteria Cipressi n. 7 – Piano 1 – Cat. A/2 – Classe 4 – Consistenza 4,5 vani – Sup. totale e escluse aree scoperte 90 mq – Rendita € 290,51

Foglio 351 – particella 31 - sub. 8 – Indirizzo Via Osteria Cipressi n. 7 – Piano 2 – Cat. A/2 – Classe 4 – Consistenza 5 vani – Sup. totale e escluse aree scoperte 90 mq – Rendita € 322,79

Le parti comuni sono così censite:

Foglio 351 – particella 31 – sub. 4 – bene comune non censibile – (vano scale e corte esterna comuni ai subb. 5,6,7 e 8)

Si precisa che le unità immobiliari (subb. nn. 7 e 8) risultano ancora catastalmente intestate a: SINCOFIM S.a.s. di Antonello Granocchia & C. con sede in Perugia CF: 01908520545 (Allegato n. 6 – visure catastali).

FORMALITÀ

Secondo quanto riportato nelle certificazioni notarili redatte dal Notaio Filippo Brufani in data 20 maggio 2024 (Allegato n. 7), gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

SUBALTERNO N. 8

- ISCRIZIONI IPOTECARIE
 - R.P. n. 3229 del 24.09.2019: ipoteca in rinnovazione (precedente originaria r.p. n. 5527 del 05.10.1999) a favore di Banca dell'Umbria S.p.A., a carico di Granocchia Antonello, Fop Antonio, [REDACTED] e della società Sincofim S.a.s. di Antonello Granocchia & C., iscritta per € 462.745,38, derivante da concessione di mutuo di € 231.372,69, come da atto pubblico a rogito Notaio Adriano Pischetola del 30.09.1999 rep. n. 12871, gravante su: area di sedime e di pertinenza posta in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Campo, Via Osteria n.7, con sovrastante piccolo complesso immobiliare, in corso di realizzazione, elevato su tre piani fuori terra, oltre l'interrato, composto da:
 - a) fondi al piano interrato, due miniappartamenti di due vani ed accessori ciascuno al piano terra; soffitta praticabile da adibire a mansarda sottotetto (di proprietà esclusiva della società Sincofim S.a.s. di Antonello Granocchia;

- b) appartamento di quattro vani ed accessori al piano primo (di proprietà esclusiva del signor Fop Antonio; si rinnova anche contro ██████████ che con atto autentificato nelle firme dal Dott. Adriano Pischetola, Notaio in Perugia, in data 20.10.2000 rep. n. 14552, trascritto il 21.10.2000 al n. 15605 di formalità ha acquistato i beni oggetto di rinnovo di Fop Antonio, originario debitore);
- c) appartamento di quattro vani ed accessori al piano secondo (di proprietà esclusiva del signor Granocchia Antonello)

il tutto censito nel catasto terreni al foglio n. 351, particella n. 31, di mq 315; particella n. 1112, di mq 25; particella n. 1116, di mq 190; particella n. 1118, di mq 295.

- TRASCRIZIONI

- o R.P. n. 9710 del 05.06.2022: sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento “DUEA S.a.s. di Antonello Granocchia & C.” ed a carico della società “DUEA S.a.s. di Antonello Granocchia e C.” e del sig. Granocchia Antonello, atto giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 09.11.2001 rep. n. 475/2011; gravante sull’unità immobiliare censita al CF del Comune di Perugia con la particella n. 31 del foglio n. 351 subalterno 8, per i diritti di piena proprietà di Granocchia Antonello, oltre a maggiore consistenza.

SUBALTERNO N. 7

- ISCRIZIONI IPOTECARIE

- o R.P. n. 3229 del 24.09.2019: ipoteca in rinnovazione (precedente originaria r.p. n. 5527 del 05.10.1999) a favore di Banca dell’Umbria S.p.A., a carico di Granocchia Antonello, Fop Antonio, ██████████ e della società ██████████ di Antonello Granocchia & C., iscritta per € 462.745,38, derivante da concessione di mutuo di € 231.372,69, come da atto pubblico a rogito Notaio Adriano Pischetola del 30.09.1999 rep. n. 12871, gravante su: area di sedime e di pertinenza posta in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Campo, Via Osteria n.7, con sovrastante piccolo complesso immobiliare, in corso di realizzazione, elevato su tre piani fuori terra, oltre l’interrato, composto da:
 - a) fondi al piano interrato, due miniappartamenti di due vani ed accessori ciascuno al piano terra; soffitta praticabile da adibire a mansarda sottotetto (di proprietà esclusiva della società Sincofim S.a.s. di Antonello Granocchia;
 - b) appartamento di quattro vani ed accessori al piano primo (di proprietà esclusiva del signor Fop Antonio; si rinnova anche contro ██████████ che con atto autentificato nelle firme dal Dott. Adriano Pischetola, Notaio in Perugia, in data

20.10.2000 rep. n. 14552, trascritto il 21.10.2000 al n. 15605 di formalità ha acquistato i beni oggetto di rinnovo di Fop Antonio, originario debitore);

- c) appartamento di quattro vani ed accessori al piano secondo (di proprietà esclusiva del signor Granocchia Antonello)

il tutto censito nel catasto terreni al foglio n. 351, particella n. 31, di mq 315; particella n. 1112, di mq 25; particella n. 1116, di mq 190; particella n. 1118, di mq 295.

- o R.P. n. 2286 del 07.07.2021: ipoteca giudiziale in rinnovazione (precedente originaria r.p. n. 3671 del 30.08.2001) a favore di Banca Toscana S.p.A. (richiedente Gruber Banca S.p.A. per Epicuro SPV S.r.l.), a carico di ██████████, iscritta per € 72.303,97 di cui € 56.567,25 per sorte, derivante da decreto ingiuntivo n. 2788 emesso dal Tribunale di Perugia in data 25.08.2001, gravante su: beni della sig.ra ██████████:

- a) la piena proprietà su immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al foglio n. 252, particella n. 172, sub 292, Via Campo di Marte n. 4R;
- b) la piena proprietà su immobile in corso di costruzione posto in Comune di Perugia, Località San Martino in Campo, censito nel catasto terreni al foglio n. 351, particella n. 31, particella n. 1112, particella n. 1116, particella n. 1118;
- c) diritti di 1/2 di piena proprietà su terreni posti in Comune di Perugia, Località San Martino Delfico, censiti nel catasto terreni al foglio n. 327, particelle nn. 231, 569, 232, 571, 572, 586, 592, 576, 601 e 577.

- TRASCRIZIONI

- o R.P. n. 2248 del 24.01.2003: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore della massa dei creditori del fallimento "DUEA S.a.s. di Antonello Granocchia & C.", del socio accomandatario Granocchia Antonello e del socio occulto Fop Antonio ed a carico della signora ██████████; atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Perugia in data 18.12.2002 rep. n. 2345.

Per maggiore dettaglio si rimanda integralmente alle certificazioni notarili allegate.

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. n. 3773C, prot. n. 070573 del 03/10/1997 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (Allegato n. 8);
- D.I.A. n. 2995B, prot. n. 040283 del 17/06/1998 per opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile (Allegato n. 9);
- D.I.A. n. 2296B, prot. n. 040282 del 17/06/1998 per recinzioni, muri di cinta e cancellate; le opere previste non sono state mai realizzate (Allegato n. 10).

In seguito al sopralluogo l'unità immobiliare identificata con il subalterno n. 7 è risultata conforme alla planimetria catastale, mentre quella identificata con subalterno n. 8 presenta una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di opere iniziate e rimaste incompiute.

PROVENIENZA

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Filippo Brufani in data 20 maggio 2024 (Allegato n. 7), l'unità immobiliare identificata con il subalterno n. 7 è stata oggetto dei seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito Notaio Giancarlo Antonioni del 28.02.1997, rep n. 245919/31719, trascritto a Perugia il 07.03.1997 al n. 3688 di formalità, con il quale la società Sincofim S.a.s. di Antonello Granocchia & C. vendeva al signor Fop Antonio la piena proprietà dell'appartamento censito al foglio n. 351, particella n. 31 sub 7;
- scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio Adriano Pischetola del 20.10.2000, rep. n. 14552/3184, trascritta a Perugia il 21.10.2000 al n. 15605 di formalità, il signor Fop Antonio vendeva alla signora ██████████, oltre a maggiore consistenza, l'appartamento in oggetto;
- con sentenza emessa dal Tribunale Civile di Perugia in data 28.01.2012 n. 198/2012, Cron. n. 1588, rep. n. 456, depositata in cancelleria in data 22.02.2012 ed annotata in data 17.04.2012 al n. 1101 di formalità, il Tribunale Civile di Perugia, definitivamente pronunciandosi sulla Causa Civile n. 6589/2002, in accoglimento della domanda spiegata dal Fallimenti Duea S.a.s. di Antonello Granocchia & C., nonché del socio accomandatario Granocchia Antonello e del socio occulto Fop Antonio, giuste sentenze del Tribunale di Perugia in data 09.11.2001 e 05.12.2002 dichiara inefficace nei confronti del Fallimento Duea S.a.s. di Granocchia Antonello & C. ex art. 67 comma 1 r.d. 16/03/42 n. 267 e pertanto revoca

l'atto pubblico di vendita a rogito Notaio Adriano Pischetola del 20.10.2000 rep. n. 14552/3184.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno n. 8 è stata oggetto dei seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo Pecchioli del 18.03.1997, rep. n. 275585/26897, trascritto a Perugia il 03.04.1997 al n. 4825 di formalità, con il quale la società Sincofim S.a.s. di Antonello Granocchia e C. vendeva al signor Granocchia Antonello l'unità immobiliare, rappresenta da un appartamento al piano secondo, censita al CF del Comune di Perugia al foglio n. 351 particella n. 31 sub 8.

SIGNIFICAZIONI SULLA ALIENABILITÀ

Posto quanto già esposto nel paragrafo relativo alla descrizione, lo scrivente ribadisce che allo stato attuale la vendita delle sole unità immobiliari rappresentate dai due appartamenti afferenti alla presente procedura fallimentare sia estremamente difficoltosa se non improbabile; le pessime condizioni di manutenzione e conservazione dell'intero edificio, sia per quanto concerne le strutture che la componente impiantistica, nonché delle finiture, di tutte le unità immobiliari rendono difficilmente prevedibile un intervento di ristrutturazione disgiunto, in quanto sono interessate anche la parti comuni e le restanti unità immobiliari afferenti ad altra procedura fallimentare.

In conclusione si segnala, compatibilmente con le procedure previste, la necessità di vendita dell'intero immobile, tale da permettere opere di recupero edilizio tecnicamente ed economicamente convenienti, garantendone, così, l'alienabilità.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati

inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale dell'appartamento sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Sono stati eseguiti rilievi e calcoli che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure e nelle planimetrie catastali, con verifica in loco; la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. Nello specifico non si prescinde dai precedenti esperimenti d'asta che si sono svolti nel tempo, sempre andati deserti.

La valutazione, espressa per l'unità immobiliare, è comprensiva del valore dei diritti spettanti sulle parti comuni (vano scale e corte esterna).

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

| Descrizione | Sup. mq | Valore unitario €/mq | Valore totale € | Quota di proprietà | Valore della quota € |
|----------------------|---------|----------------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| Appartamento (sub 7) | 89 | 320,00 | 28.480,00 | 1/1 | 28.480,00 |
| Appartamento (sub 8) | 89 | 320,00 | 28.480,00 | 1/1 | 28.480,00 |
| TOTALE | | | | | 56.960,00 |

L'importo, arrotondato ad € 57.000,00 (Cinquantasettemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari spettanti al fallimento, da porre come base d'asta.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 11 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 10 ALLEGATI
- 21 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 24 maggio 2024

L'esperto stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza