

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA DI STIMA

del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto - Fallimento N. 28/2016

LTO COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione, con sede in Fratta Todina (PG),

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott. Roberto Laudenzi

CURATORE: Dott. Marco Locci

PERITO STIMATORE: Ing. Carlo Rossi

INDICE

– INCARICO ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

A. BENI IMMOBILI

a.1 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

a.1.1 FRATTA TODINA

- FABBRICATO - VIA FRATELLI CERVI – MAGAZZINO
- FABBRICATO - VIA MACCHIABELLA – AUTORIMESSA
- TERRENI

a.1.2 PERUGIA

- FABBRICATO – VIA SETTEVALLI – MAGAZZINO
- FABBRICATI – VIA SETTEVALLI – MAGAZZINO/MANSARDA

a.1.3 TODI

- FABBRICATO – VOCABOLO PIAN DEI MORI – MAGAZZINO
- FABBRICATO – VOCABOLO PIAN DI PORTO – IN COSTRUZIONE

a.2 CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

a.3 STIMA DEI BENI IMMOBILI

a.4 DIVISIONE PER LOTTI

B. RIEPILOGO

ALLEGATI

Allegato 1. VISURE CATASTALI

Allegato 2. PLANIMETRIE CATASTALI

Allegato 3. NOTA DI TRASCRIZIONE BENI IMMOBILI

Allegato 4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 5. VAX CON INDIVIDUAZIONE TERRENI

Allegato 6. TABELLE STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI

Allegato 7. TABELLA DI DIVISIONE PER LOTTI

Allegato 8. ATTI DI COMPRAVENDITA IMMOBILE FOGLIO 29 PART.LLA 1726 SUB. 20

– **INCARICO E SUO ESPLETAMENTO**

Il Giudice Delegato, Dott. Roberto Laudenzi, in data 20 ottobre 2016 nominava con sentenza del Tribunale il Curatore Dott. Marco Locci, il quale, in data 24 ottobre 2019 conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso l'albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto al n.28/2017, l'incarico di perito stimatore dei beni mobili ed immobili inerenti al Fallimento n.28/2016, in epigrafe, della Società LTO COSTRUZIONI S.r.l., con sede in Fratta Todina (PG), [REDACTED].

Accettato l'incarico conferitogli, in data 24 ottobre 2019, lo scrivente Stimatore, si recava presso la sede degli immobili, per un primo inizio delle operazioni peritali.

Lo scrivente effettuava i seguenti sopralluoghi presso i siti di Fratta Todina, Todi e Perugia:

- in data 31 ottobre 2019;
- in data 8 novembre 2019;

supportato anche dal rappresentante della Società LTO COSTRUZIONI S.r.l., Sig.na [REDACTED] veniva dato inizio alle operazioni peritali.

A. BENI IMMOBILI

Per quel che riguarda i **beni immobili**, sono stati valutati in libero mercato, secondo l'ordinario criterio di "Stima per comparazione". Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo medio corrente per immobili aventi simili caratteristiche, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione.

a.1 Consistenza dei Beni Immobili

I beni immobili da stimare, messi a disposizione della procedura, sono ubicati nei seguenti comuni e dettagliati come nella tabella di seguito:

- Fratta Todina;
- Todi;
- Perugia.

Luogo	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Rendita
Todi	T	C/6	29	1678		51,65 €
	T		29	1727		
	S1		29	1726		in costruzione
	S1		29	1726		in costruzione
	S1		29	1726		in costruzione
	S1		29	1726		in costruzione
	S1		29	1726		in costruzione
	S1	C/6	29	1726	7	61,35 €
	S1	C/6	29	1726	9	29,75 €
	S1		29	1726	10	31,61 €
	S1		29	1726	11	29,75 €
	S1		29	1726		in costruzione
	S1		29	1726	13	42,76 €
	S1		29	1726		in costruzione
	S1		29	1726		in costruzione
	S1		29	1726		in costruzione
	S1		29	1726		in costruzione
	S1		29	1726		in costruzione
	S1		29	1726		in costruzione
	S1		29	1726		in costruzione
	S1		29	1726		in costruzione
	T		29	1726		in costruzione
	T	C/1	29	1726	16	1.715,77 €
	T		29	1726		in costruzione
	T		29	1726		in costruzione
	T		29	1726		in costruzione
	T		29	1726		in costruzione
	1		29	1726		in costruzione
	1		29	1726		in costruzione
	1	A/2	29	1726	25	271,14 €
	1		29	1726	25	
	1		29	1726		in costruzione
	1		29	1726		in costruzione
	1	A/2	29	1726	19	271,14 €
	1		29	1726	19	
	1	A/2	29	1726	18	232,41 €
1		29	1726	18		
1	A/2	29	1726	20	309,87 €	
1		29	1726	20		
2		29	1726		in costruzione	
2		29	1726		in costruzione	
2		29	1726		in costruzione	
2		29	1726		in costruzione	
2		29	1726		in costruzione	
2		29	1726		in costruzione	
-	C/2	16	51	12	11,78 €	
-	C/2	16	51	17	32,07 €	
-	EU	16	405			
-	C/6	11	154		66,88 €	
-	T	11	6			
-	T	16	256		12,46 €	
-	T	11	570		11,81 €	
-	T	11	572		2,46 €	
-	T	11	596		3,51 €	
-	T	11	598		7,46 €	
-	T	16	188		0,23 €	
-	T	16	189		0,79 €	
-	T	16	191		0,19 €	
-	C/2	16	50			
-	C/2	16	374		46,02 €	
3	C/2	283	586	59	11,78 €	
3	C/2	283	586	61	32,54 €	
3	C/2	283	586	63	54,23 €	
S1	C/2	267	819	48	66,88 €	

a.1.1 Fratta Todina

Fabbricati – Via Fratelli Cervi:

Trattasi di una porzione di un complesso rurale collabente adibito a magazzino e rimessaggio attrezzi, con area cortiliva antistante, non di proprietà, della quale vanta servitù di passaggio. L'immobile versa in condizioni precarie avendo parte del solaio completamente crollato e trovandosi in condizioni manutentive mediocri (**Allegato 4**).

L'edificio oggetto di stima fa parte di un'unità strutturale sita nel Comune di Fratta Todina in Via Fratelli Cervi, posto al piano terra e primo, ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fratta Todina come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
16	50		C/2	1	15 m ²	
16	51	12	C/2	1	18 m ²	Euro 11,78
16	51	17	C/2	2	27 m ²	Euro 32,07
16	374		C/2	3	56 m ²	Euro 46,02

In allegato si producono le visure relative agli immobili (**Allegato 1**).

Il terreno su cui è insito il magazzino, è sito nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Fratta Todina, in posizione leggermente collinare alla fine di una strada privata chiusa denominata Via Fratelli Cervi (**Allegato 4**).

Posto a Sud-Est rispetto al Centro Storico dell'abitato di Fratta Todina, è sito nelle immediate vicinanze della direttrice SR395 che collega il comune alla E45 e quindi, mediante la variante Nord a Perugia ed a Sud verso Terni. Dista dal centro storico della città circa 5 km (**Allegato 5**).

Tipologia di costruzione tradizionale degli anni '50, è costruito in muratura con copertura in legno e piastrelle. L'immobile vanta una qualità manutentiva pessima avendo anche parte del solaio di copertura crollato.

La rispondenza catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, risulta regolare come da planimetrie catastali allegate (**Allegato 1**).

L'ingresso all'immobile avviene tramite una strada privata che fa accedere sia al piano terra che a quello sotto strada.

Fabbricato – Via Macchiabella:

Trattasi di una struttura adibita a magazzino e rimessaggio mezzi agricoli, posto nelle immediate vicinanze di un complesso agrituristico di proprietà di terzi. Trattasi di una struttura in muratura risalente agli anni '70 di tipologia rurale, con area cortiliva antistante, della quale vanta servitù di passaggio. L'immobile versa in condizioni mediocri (**Allegato 4**).

L'edificio oggetto di stima fa parte di un'unità strutturale sita nel Comune di Fratta Todina in Via Macchiabella, posto al piano terra, ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fratta Todina come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
11	154		C/6	1	45 m ²	Euro 66,88

In allegato si producono le visure relative all'immobile (**Allegato 1**).

Il terreno su cui è insita l'autorimessa, è posto in posizione collinare

isolata e distante dal centro abitato di Fratta Todina in Via
Macchiabella (**Allegato 4**).

Posto a Nord-Est rispetto al Centro Storico dell'abitato di Fratta
Todina, è collegato alle direttrici principali mediante stradi comunali
a lento scorrimento e non asfaltate (**Allegato 5**).

Tipologia di costruzione tradizionale degli anni '70, è costruito in
muratura con copertura in legno e marsigliesi. L'immobile vanta una
qualità manutentiva mediocre e viene utilizzato dai vicini proprietari
dell'agriturismo come rimessaggio trattore, senza contratto d'affitto
in maniera gratuita, come riferito dalla Sig.na ██████████

La rispondenza catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, non è stata
possibile riscontrarla non essendo presenti presso gli archivi digitali
la planimetria dell'immobile. Si segnala che, però, che lo stesso
risulta presente nell'estratto di mappa allegato (**Allegato 5**).

Terreni:

Trattasi di terreni siti Via Fratelli Cervi e in Via Macchiabella
(**Allegato 4**).

I terreni oggetto di stima siti nel Comune di Fratta Todina in Via
Macchiabella ed in Via Fratelli Cervi, sono identificati al Catasto
Terreni del Comune di Fratta Todina come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
16	405		Area Urbana		1080 m ²	
11	6		Seminativo		1705 m ²	7,48 €
16	256		Semin- Arbor		2680 m ²	12,46 €
11	570		Seminativo		2690,00 m ²	11,81 €
11	572		Seminativo		560,00 m ²	2,46 €
11	596		Seminativo		800,00 m ²	3,51 €
11	598		Seminativo		1700,00 m ²	7,46 €
16	188		Semin- Arbor		50,00 m ²	0,23 €
16	189		Semin- Arbor		170,00 m ²	0,79 €
16	191		Semin- Arbor		40,00 m ²	0,19 €

In allegato si producono le visure degli estratti di mappa relativi ai terreni all'immobile (**Allegato 5**).

Tutti i terreni oggetto della presente perizia, risultano essere non recintati e non coltivati allo stato attuale.

Il lotto di terreno sito in Via Fratelli Cervi (Foglio 16 Part.IIa 405), è edificabile su 1000 mq mentre per gli altri 80 mq è previsto da P.R.G. una destinazione urbanistica di strada. Il lotto ha un'edificabilità di 1,7 mc/mq ed un' altezza massima di 8,70 m, quindi una cubatura massima di 1000 mc.

Quello sito in Loc. Macchiabella (Foglio 11 Part.IIe 6 e 570), è un lotto di terreno in zona agricola con la possibilità di edificazione di una abitazione approvata con Delibera Consiliare n.2 del 31.01.2007 di dimensioni 114,00 mq di locali destinati a fondi e 124,00 mq da destinare a residenza.

a.1.2 Perugia

Fabbricati – Via Settevalli – Locale Deposito:

Trattasi di un locale deposito, posto al piano seminterrato di una struttura che ospita al piano terra esercizi commerciali ed ai piani superiori ristoranti ed uffici (**Allegato 4**). Il locale è situato al piano seminterrato dove si trova un'autorimessa privata. Questa piccola porzione di fabbricato risulta essere priva di finestre o punti luce naturali. Realizzata lungo il perimetro della fondazione dell'edificio, è stata ricavata mediante una tamponatura tra le pilastrate principali. Il magazzino, vista la dimensione, la particolarità, le caratteristiche risulta essere di scarso valore e poco appetibile per una vendita.

L'edificio oggetto di stima fa parte di un'unità strutturale sita nel Comune di Perugia in Via Settevalli, posto al piano seminterrato, ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
267	819	48	C/2	5	21 m ²	Euro 35,33

In allegato si produce la visura relativa all'immobile (**Allegato 1**).

Tipologia di costruzione in cemento armato realizzata tra la fine degli anni '90 e inizio 2000. L'immobile principale vanta una qualità manutentiva buona.

La rispondenza catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, risulta regolare come da planimetria catastale allegata (**Allegato 2**).

L'ingresso all'immobile avviene tramite o una rampa carrabile da Via

Ariodante Barteri o tramite l'ingresso del complesso edilizio, posto al piano terra di Via Settevalli, dove mediante una scala, o l'ascensore, si può scendere fino al piano seminterrato.

L'immobile secondo il sottoscritto C.T.U., risulta di scarso valore e difficilmente vendibile. L'immobile, essendo isolato, non può essere collegato a nessun altro oggetto di vendita, quindi la creazione di un lotto singolo per la vendita, potrebbe risultare antieconomico per la procedura.

Fabbricati – Via Settevalli n. 496:

Trattasi di tre locali posti al piano terzo di una palazzina residenziale nelle immediate vicinanze di Via Settevalli, nello specifico in Via Cutu, in una zona adiacente al Complesso San Giovanni Paolo II ed al Campo Sportivo di Ponte della Pietra (**Allegato 4**).

Delle strutture che, da come accatastate, dovrebbero essere dei magazzini/sottotetti, viste anche le altezze utili interne. Da quanto, invece comunicato dalla Sig.na ██████████ e da quanto visto durante il sopralluogo dal sottoscritto, gli immobili risultano utilizzati a destinazione residenziale, come dei bilocali indipendenti ed affittati, da quanto riferito fino a qualche tempo fa ed oggi liberi.

La struttura principale sulla quale si trovano questi immobili, è una palazzina residenziale di tre piani fuori terra realizzata con struttura principale in cemento armato e tamponature in laterizio. Una costruzione risalente agli anni '80 di tipologia residenziale, con area

cortiliva antistante e parcheggio condominiale e, almeno originariamente, un sottotetto adibito a locale deposito/mansarda.

L'immobile versa in condizioni discrete (**Allegato 4**).

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un'unità strutturale sita nel Comune di Perugia in Via Settevalli, posti al piano terzo, ed identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
283	586	59	C/2	4	40 m ²	Euro 54,23
283	586	61	C/2	4	25 m ²	Euro 32,54
283	586	63	C/2	4	41 m ²	Euro 54,23

In allegato si producono le visure relative agli immobili (**Allegato 1**).

L'immobile principale, è situato verso la fine di Via Settevalli, dove la stessa confluisce con la SP344 che verso Est conduce al raccordo della E45 e verso Sud-Ovest conduce verso l'abitato di Pila.

Il sottoscritto C.T.U. ha fatto regolare richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici del Comune di Perugia, per valutare la regolarità edilizia degli immobili in questione. È stata richiesta l'agibilità, o la richiesta di agibilità, degli stessi per valutare se gli immobili sono conformi per esser venduti e/o affittati come appartamenti residenziali oppure, come da visura catastale, devono avere la destinazione urbanistica di magazzino/mansarda (Categoria Catastale C/2). Nella prima ipotesi, qualora fosse presente l'agibilità per questo cambio d'uso, dovranno essere computati i costi di accatastamento. Nella seconda ipotesi, invece, gli immobili non potranno essere stimati applicando un moltiplicatore di appartamento residenziale, bensì quello di magazzino/mansarda.

Il sottoscritto C.T.U. incaricato, ritiene difficile che gli appartamenti possano aver avuto l'agibilità per fini residenziali, avendo delle altezze interne che di media non superano i 2,40 metri. Il D.M. del 5 luglio 1975 fissa l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazioni a 2,70 metri, riducibili a 2,40 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Gli immobili vantano una qualità manutentiva buona e vengono utilizzati come appartamenti, come riferito dalla Sig.na ██████████

██████████
La rispondenza catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, non è conforme alla destinazione e all'utilizzo che si fa degli immobili, come già ampiamente illustrato in precedenza (**Allegato 2**).

a.1.3 Todi

Fabbricato – Vocabolo Pian dei Mori – Magazzino:

Trattasi di un locale magazzino, composto da un solo piano terra di una struttura non utilizzata attualmente, ma che in passato aveva la funzione di stalla e rimessaggio legna. La struttura realizzata negli anni '60, versa in uno stato di completo abbandono ed incuria. È inserita nel lotto di pertinenza censito al catasto terreni con la particella n. 1678 (**Allegato 4**).

L'edificio oggetto di stima fa parte di un'unità strutturale sita nel Comune di Todi in Voc. Pian dei Mori ed è identificato al Catasto

Fabbricati del Comune di Todi come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
29	1678		C/6	3	40 m ²	Euro 51,65

In allegato si produce la visura relativa all'immobile (**Allegato 1**).

Tipologia di costruzione rurale in muratura portante con copertura in legno ammalorato e tegole marsigliesi. L'immobile vanta una qualità manutentiva mediocre ed in completo abbandono.

La rispondenza catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, risulta regolare come da planimetria catastale allegata (**Allegato 2**).

Fabbricato – Vocabolo Pian di Porto – Cantiere:

La stima riguarda un immobile in corso di costruzione sito in località Pian di Porto nel Comune di Todi. Gli immobili fanno parte di un complesso realizzato dalla Società L.T.O. Costruzioni S.r.l. e non

ancora venduto a terzi, eccezion fatta per il Foglio 29 Part.IIa 1726

Sub. 20 di cui si allegano gli atti di compravendita (**Allegato 8**).

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita dell'immobile, nella ipotesi in cui venisse posto in vendita e realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita, e quindi di libero mercato in regime di ordinarietà.

Il procedimento suggerito seguirà la condizione essenziale dell'ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori della stima, secondo condizioni di capacità usuali e condizioni di mercato regolari.

Nel caso di valutazione del valore di mercato di un fabbricato non terminato, ancora in fase di costruzione, è consigliabile stimare l'edificio come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate.

Per determinare il valore dell'immobile regolarmente terminato, si può utilizzare la stima per costo di costruzione (metodo sintetico), basata sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione del fabbricato con tecniche e prezzi attuali, e permetterà di calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile in regime di ordinarietà.

I testi a cui si è fatto riferimento per la stima sono i seguenti: "Come si valutano i fabbricati e terreni edificatori" di Virginio Panecaldo, "Estimo" di Vincenzo D'Angelo, e "Stima degli Immobili" di Graziano

Castello.

Dopo un'attenta valutazione dello scopo e finalità della stima, lo scrivente ha provveduto ad effettuare tutte le operazioni di rito, ed in particolare ha eseguito una visita a carattere di sopralluogo in data 31 ottobre 2019, procedendo ai rilevamenti ed indagini necessarie, e contestualmente ha eseguito un rilievo fotografico a supporto dello stato e consistenza dell'immobile, e del terreno residuo.

L'immobile in oggetto, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato, ed è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Todi come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
29	1726	6	In corso di costruzione			
29	1726	7	C/6	5	33 m ²	Euro 61,35
29	1726	8	In corso di costruzione			
29	1726	9	C/6	5	16 m ²	Euro 28,75
29	1726	10	C/6	5	17 m ²	Euro 31,61
29	1726	11	C/6	5	16 m ²	Euro 29,75
29	1726	12	In corso di costruzione			
29	1726	13	C/6	5	23 m ²	Euro 42,76
29	1726	15	In corso di costruzione			
29	1726	16	C/1	8	147 m ²	Euro 1.715,77
29	1726	18	A/2	3	53 m ²	Euro 232,41
29	1726	19	A/2	3	84 m ²	Euro 271,14
29	1726	20	A/2	3	96 m ²	Euro 309,87
29	1726	21	In corso di costruzione			
29	1726	22	In corso di costruzione			
29	1726	23	In corso di costruzione			
29	1726	24	In corso di costruzione			
29	1726	25	A/2	3	84 m ²	Euro 271,14

Dal sopralluogo si riscontra che il fabbricato non è ultimato e che risultano eseguite le strutture di fondazione, la struttura portante, la copertura ad eccezione delle finiture di alcuni appartamenti e gli

impianti elettrici ed idraulici degli stessi.

Il complesso immobiliare, parzialmente realizzato, ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita da tre piani fuori terra ed uno interrato destinato a box auto, con annessa corte esclusiva, confinante con la strada. L'area esterna e la corte esclusiva risultano incomplete fatto salvo per il muro di recinzione.

I beni sono ubicati nell'immediata periferia del centro abitato di Todi, nella zona pianeggiante a ridosso delle più importanti arterie viarie regionali (E45), in zona con buona panoramicità, servita dai mezzi pubblici e vicino ad attività commerciali di primaria necessità.

Le singole unità immobiliari risultano non ancora completate, per quelli posti al piano terra ed al piano primo si segnala un'avanzata fase di costruzione, a mancare sono gli infissi interni ed alcuni frutti dell'impianto elettrico. Al secondo piano le unità immobiliari risultano solamente divise con fondellature in muratura e si attesta l'assenza di impianti, di massetto e delle conseguenti finiture.

Le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione sono gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le ringhiere, e tutte le varie opere impiantistiche e le sistemazioni esterne. Si segnala che alcuni appartamenti, negozi e garage, risultano completati, nello specifico quelli con destinazione catastale assegnata, ma le zone condominiali sono ancora da completare (scale, ascensore, intonaci, impianti).

Si rileva inoltre che al piano terra è presente un'unità immobiliare (Foglio 29 Part.IIa 1726 Sub. 14) che in data 08.05.2012 è stata

venduta dalla L.T.O. Costruzioni S.r.l. mediante atto a rogito del
Notaio Salvatore Clericò (Rep. 2962/2171 del 04.05.2012).

Per la valutazione del probabile valore di mercato dell'immobile
terminato, si può utilizzare la stima per costo di costruzione,
metodo basato sulla determinazione del costo da sostenere per la
realizzazione del fabbricato con tecniche e prezzi attuali.

Il valore dell'immobile sarà dato dalla moltiplicazione tra la
superficie totale commerciale ragguagliata ed il costo di costruzione
al metro quadro.

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse
regolarmente ultimato, mediante il metodo di stima per costo di
costruzione, è ora possibile calcolare il valore della costruzione non
ancora terminata, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata;

V_t = valore della costruzione terminata;

k = coefficiente di svalutazione.

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere
non eseguite, e moltiplicandoli tra loro otteniamo un coefficiente
complessivo pari a 0,48, tramite il quale è possibile ottenere il
valore dell'immobile oggetto della stima. Essendoci però degli
appartamenti con uno stato di finitura più avanzato ed altri
addirittura già vendibili, il sottoscritto ha preferito effettuare una
differenziazione caso per caso, come esplicitato nella tabella in

allegato (**Allegato 6**).

Trattasi di un immobile che una volta completato, avrebbe degli appartamenti residenziali al piano terra, primo e secondo, locali commerciali al piano terra e garage per autorimesse al piano interrato. Le lavorazioni per la realizzazione della struttura, sono state avviate nel corso dell'anno 2009 con la Pratica Edilizia n. 321/2009. È inserita nel lotto di pertinenza censito al catasto terreni con la particella n. 1726. In allegato si producono le visure relative all'immobile (**Allegato 1**).

Tipologia di costruzione in cemento armato con tamponature in laterizio con copertura in c.a., tavelloni e coppi in copertura.

La rispondenza catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, risulta regolare come da planimetrie catastali allegate (**Allegato 2**).

L'ingresso all'immobile avviene tramite un accesso carrabile alla Strada di Pian di Porto, che dall'area cortiliva esterna all'immobile si giunge alla rampa che conduce al seminterrato del complesso edilizio.

Per quanto riguarda le regolarità edilizie da accertamenti fatti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Todi, si è potuto accertare che l'edificio è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 321/2009 rilasciato dal Comune in riferimento della Pratica Edilizia n. 534/2007. Il Comune ha poi autorizzato una proroga temporale di due anni, con una nuova scadenza stabilendo il nuovo termine per l'ultimazione lavori alla data del 17.01.2015, con Autorizzazione del 20.11.2013 prot. 37314. Il Permesso di Costruire ha avuto in data

27.08.2010 con prot. 29547 una prima richiesta di realizzazione di opere in variante, approvata dal Comune di Todi con Permesso di Costruire Opere in Variante n. 118/2011 del 26.07.2011, tale richiesta è stata presentata per la realizzazione, al piano terreno, di tre locali commerciali.

Successivamente, è stata richiesta un'altra Variante al Permesso di Costruire mediante Pratica Edilizia n. 493/2011 del 12.08.2011, per la realizzazione di n. 4 appartamenti al secondo piano dell'immobile, per la quale, al momento della presentazione, la destinazione d'uso era quella di soffitte. Tale richiesta in variante è stata approvata dal Comune di Todi, il quale per il rilascio del titolo abilitativo ha richiesto alla proprietà ed al tecnico incaricato, una serie di documenti ad integrazione della pratica. Il Comune di Todi, con le raccomandate del 05.04.2012 e del 13.12.2012, chiedeva alla L.T.O. Costruzioni S.r.l. il versamento degli oneri concessori previsti, nella misura di 12.481,62 € oltre 400,00 € per i diritti di segreteria. Oneri che dovevano esser pagati entro la data del 31.12.2012, pena l'archiviazione della pratica.

Alla data odierna, come da comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Todi, gli oneri concessori, risultano esser stati pagati nella loro totalità. Si segnala inoltre che Pratica Edilizia n. 86/2015 del 13.11.2015, la L.T.O. Costruzioni S.r.l. ha presentato richiesta ufficiale di variante e completamento lavori dell'immobile oggetto di perizia. La L.T.O. Costruzioni S.r.l. avrebbe dovuto presentare, a norma di legge, entro 1 anno dalla presentazione della pratica

edilizia, regolare dichiarazione di inizio lavori. Documentazione che
non è stato possibile reperire presso gli uffici del Comune di Todi.

a.2 Criteri di Stima dei Beni Immobili

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di perizia, si assume come metodo di stima, per la valutazione, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili non solo sul territorio nazionale, tenendo in considerazione la posizione e tutte le proprietà intrinseche del ben stesso.

Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze, si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione come da tabella allegata di seguito. Per i prezzi di vendita dell'immobile di Foligno, il sottoscritto stimatore si è basato su quelli che sono i prezzi del "Listino trimestrale dei prezzi degli immobili", edito dalla Camera di Commercio di Perugia edizione II° trimestre dell'anno 2019. Mentre per la determinazione del valore unitario degli immobili siti nel Comune di Preci, il sottoscritto, si è basato su quelli che sono i prezzi di vendita nella zona da parte delle agenzie immobiliari, essendo sia "Listino trimestrale dei prezzi degli immobili", edito dalla Camera di Commercio di Perugia edizione II° trimestre dell'anno 2019, che la "Quotazione dell'Agenzia del Territorio" per il Comune di Preci, attualmente congelati a seguito degli eventi sismici del 2016.

Mentre per quanto riguarda l'immobile in corso di costruzione, il valore dell'immobile sarà dato dalla moltiplicazione tra la superficie totale commerciale ragguagliata ed il costo di costruzione al metro quadro.

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, mediante il metodo di stima per costo di costruzione, è ora possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata,

utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata;

V_t = valore della costruzione terminata;

k = coefficiente di svalutazione.

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicandoli tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a 0,48, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima. Essendoci però degli appartamenti con uno stato di finitura più avanzato ed altri addirittura già vendibili, il sottoscritto ha preferito effettuare una differenziazione caso per caso, come esplicitato nella tabella in allegato (**Allegato 6**).

a.3 Stima dei Beni Immobili

Definite le caratteristiche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto delle destinazioni e consistenze, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (società immobiliari, pubblicazioni specializzate, banca dati dell' Agenzia del Territorio, Camera di Commercio), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione, quantità e qualità degli impianti tecnologici e loro messa a norma, aree di manovra e parcheggi, ubicazione su strade di primaria importanza, vicinanza di svincoli stradali o arterie importanti e servizi.

Nella valutazione si è tenuto conto, altresì, del particolare momento economico.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del complesso in esame, stimato a corpo e non a misura, e degli immobile residenziali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Le misure riportate sono state estrapolate dalle planimetrie catastali, per una più facile e dettagliata visione, si rimanda alle tabelle di stima allegata (**Allegato 6**).

Di seguito si riassumono i valori stimati per località: Fratta Todina, Perugia e Todi.

BENI IMMOBILI

- Fratta Todina

Via Fratelli Cervi	€. 15.720,00
Via Macchiabella	€. 5.400,00
Terreni	€. 17.671,50
Totale:	€. 38.791,50

- Perugia

Via Settevalli – Locale Deposito	€. 1.575,00
Via Settevalli – Locale Mansarda	€. 37.100,00
Totale:	€. 38.675,00

- Todi

Località Pian di Porto - Complesso Edilizio in Corso di Costruzione	€. 1.564.415,04
Località Pian dei Mori – Magazzini/Stalle	€. 4.800,00
Totale:	€. 1.569.215,04

a.4 Divisione per Lotti

Gli immobili potrebbero essere venduti in n. 7 lotti così come diviso
allo stato attuale:

– **LOTTO 1**

Piena proprietà su immobili di categoria C/2 siti nel Comune di Fratta
Todina in Via Fratelli Cervi (Foglio 16 Particella 50 - Foglio 16 Particella 51 Sub.
12 - Foglio 16 Particella 51 Sub. 17 – Foglio 16 Particella 374):

€ 15.720,00;

– **LOTTO 2**

Piena proprietà su immobile di categoria C/6 sito nel Comune di
Fratta Todina in Via Macchiabella (Foglio 11 Particella 154):

€ 5.400,00;

– **LOTTO 3**

Piena proprietà su terreni di diversa tipologia siti nel Comune di
Fratta Todina (Foglio 16 Particella 405 - Foglio 11 Particella 6 - Foglio 16
Particella 256 - Foglio 11 Particella 570 - Foglio 11 Particella 572 - Foglio 11
Particella 596 - Foglio 11 Particella 598 - Foglio 16 Particella 188 - Foglio 16
Particella 189 - Foglio 16 Particella 191):

€ 17.671,50;

– **LOTTO 4**

Piena proprietà su immobile di categoria C/2 sito nel Comune di
Perugia in Via Settevalli (Foglio 267 Particella 819 Sub. 48):

€ 1.575,00;

– **LOTTO 5**

Piena proprietà su immobili di categoria C/2 siti nel Comune di

Perugia in Via Settevalli n.496 (Foglio 283 Particella 586 Sub. 59 - Foglio 283

Particella 586 Sub. 61 - Foglio 283 Particella 586 Sub. 63):

€ 37.100,00;

– **LOTTO 6**

Piena proprietà su immobile di categoria C/6 siti nel Comune di Todi

in Voc. Pian dei Mori (Foglio 29 Particella 1678):

€ 4.800,00;

– **LOTTO 7**

Piena proprietà su immobili, in corso di costruzione, di varie categoria
catastali ed altri ancora da accatastare, siti nel Comune di Todi in

Vocabolo Pian di Porto (Foglio 29 Particella 1726 Sub. 6 - Foglio 29 Particella

1726 Sub. 7 - Foglio 29 Particella 1726 Sub. 8 - Foglio 29 Particella 1726 Sub. 9 -

Foglio 29 Particella 1726 Sub. 10 - Foglio 29 Particella 1726 Sub. 11 - Foglio 29

Particella 1726 Sub. 12 - Foglio 29 Particella 1726 Sub. 13 - Foglio 29 Particella 1726

Sub. 15 - Foglio 29 Particella 1726 Sub. 16 - Foglio 29 Particella 1726 Sub. 18 - Foglio

29 Particella 1726 Sub. 19 - Foglio 29 Particella 1726 Sub. 20 - Foglio 29 Particella

1726 Sub. 21 - Foglio 29 Particella 1726 Sub. 22 - Foglio 29 Particella 1726 Sub. 23 -

Foglio 29 Particella 1726 Sub. 24 - Foglio 29 Particella 1726 Sub. 25 – altri immobili

ancora da accatastare):

€ 1.564.415,04;

– **RIEPILOGO**

Si precisa di seguito tutti i valori dei beni presenti nella procedura fallimentare in epigrafe:

IMMOBILI E TERRENI SITI NEL COMUNE DI FRATTA TODINA€. 38.791,50

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PERUGIA€. 38.675,00

IMMOBILI E TERRENI SITI NEL COMUNE DI TODI€. 1.569.215,04

Totale: €. 1.646.681,54

Con la presente perizia, redatta in pagine n. 29 e n. 7 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice Delegato per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, Sezione Fallimentare, insieme agli allegati.

In fede.

Foligno lì, 11 febbraio 2020

Il Perito Stimatore

Ing. Carlo Rossi

