

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.ssa Sara Trabalza

CURATORE: Dott. Marco Locci

PERITO STIMATORE: Ing. Carlo Rossi

INDICE

— INCARICO ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

A. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

ALLEGATI

Allegato 1. ELENCO LOTTI

Allegato 2. ELABORATI PLANIMETRICI

– **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., [REDACTED] veniva dato inizio alle operazioni peritali.

Successivamente, in data 16 giugno 2020, il sottoscritto insieme al delegato dell'I.V.G. di Perugia, si recava presso gli immobili per la presa in carico delle chiavi degli immobili del compendio.

A. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Di seguito la divisione che il sottoscritto ritiene più idonea per la vendita del compendio immobiliare sito nel Comune di Todi in Loc. Pian di Porto.

Il sottoscritto ritiene che, le divisioni sotto elencate, siano le più idonee e sensate degli immobili oggetto di perizia. La proprietà in Loc. Pian di Porto indivisa, è difficilmente vendibile, quindi si ritiene che dividendola in diverse unità immobiliari con le rispettive pertinenze, garage e destinazioni d'uso possa essere la soluzione più idonea.

Per una più precisa ed intuitiva lettura, si rimanda allo schema dei lotti allegato alla presente (**Allegato 1**).

Si riporta di seguito, oltre ad uno schema di sintesi dei valori, anche gli elaborati planimetrici con l'individuazione degli immobili oggetto di stima (**Allegato 2**).

Il riepilogo della stima dei beni immobili della SOCIETÀ LTO COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione, può essere sintetizzata come segue:

BENI IMMOBILI LOC. PIAN DI PORTO	
DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
LOTTO 7 PART.LLA 1678	4.800,00 EURO
LOTTO 8 PART.LLA 1726 SUB. – COMMERCIALE 1 PART.LLA 1726 SUB. 9 Box 7	48.849,80 EURO
LOTTO 9 PART.LLA 1726 SUB. – APPARTAMENTO 2	97.062,56 EURO

PART.LLA 1726 SUB. 7 BOX 6	
LOTTO 10	
PART.LLA 1726 SUB. 16 NEGOZIO COMMERCIALE 2	220.290,48 EURO
PART.LLA 1726 SUB. – BOX 5	
LOTTO 11	
PART.LLA 1726 SUB. – APPARTAMENTO 3	129.437,28 EURO
PART.LLA 1726 SUB. – BOX 12	
LOTTO 12	
PART.LLA 1726 SUB. – APPARTAMENTO 4	61.268,76 EURO
PART.LLA 1726 SUB. – BOX 8	
LOTTO 13	
PART.LLA 1726 SUB. – APPARTAMENTO 5	126.367,92 EURO
PART.LLA 1726 SUB. – BOX 4	
LOTTO 14	
PART.LLA 1726 SUB. – APPARTAMENTO 6	96.639,48 EURO
PART.LLA 1726 SUB. – BOX 9	
LOTTO 15	
PART.LLA 1726 SUB. – APPARTAMENTO 7	142.566,48 EURO
PART.LLA 1726 SUB. – BOX 11	
LOTTO 16	
PART.LLA 1726 SUB. – APPARTAMENTO 8	123.525,36 EURO
PART.LLA 1726 SUB. – BOX 1	
LOTTO 17	
PART.LLA 1726 SUB. – APPARTAMENTO 10	108.703,56 EURO

PART.LLA 1726 SUB. – BOX 2	
LOTTO 18	
PART.LLA 1726 SUB. – APPARTAMENTO 9	113.432,76 EURO
PART.LLA 1726 SUB. – BOX 3	
LOTTO 19	
PART.LLA 1726 SUB. – APPARTAMENTO 11	96.713,40 EURO
PART.LLA 1726 SUB. – BOX 10	
LOTTO 20	
NEGOZIO 4 PIANO TERRA	24.444,16 EURO
LOTTO 21	
NEGOZIO 3 PIANO TERRA	36.383,36 EURO

Il sottoscritto C.T.U., ritiene che per completare le sole opere condominiali dell'immobile in località Pian di Porto a Todi per far accedere i possibili condomini in piena sicurezza, si può stimare una cifra a corpo di **70.000 €**. Le lavorazioni nello specifico possono essere elencate come di seguito:

- Completamento delle due scale condominiali;
- Realizzazione intonaci delle due scale condominiali;
- Realizzazione delle soglie delle due scale condominiali;
- Installazione delle ringhiere delle due scale condominiali;
- Realizzazione dell'impianto elettrico dei due vani scala;
- Ripristino lastrico solare dei quattro terrazzi posti al piano secondo;
- Ripristino degli intonaci e tinteggiatura del soffitto degli appartamenti del primo piano, danneggiati dall'infiltrazioni dei

terrazzi del secondo piano.

Per la divisione dei lotti ed i relativi importi, detratti della quota parte del costo per il ripristino e completamento delle parti comuni dell'immobile, si rimanda alla tabella seguente e più dettagliatamente all'allegato (Allegato 1).

Luogo	Lotto	Piano	Tipo	Categoria	Identificativo	Foglio	Particella	Sub.	Vc	Valore Divisi per Lotti	Valore Lotti senza Opere di Ripristino
Todi	7	T	Locali Magazzino	C/6	-	29	1678			4.800,00 €	4.800,00 €
	Aree Condominiali	T	Terreno		-	29	1727		2.320,00 €		
		S1	Locale Tec.		Loc. Tec. 1	29	1726		1.262,52 €		
		S1	Locale Tec.		Loc. Tec. 2	29	1726		1.277,64 €		
		S1	Ripostiglio		Rip. 1	29	1726		2.866,50 €		
		S1	Rispostiglio		Rip. 2	29	1726		2.866,50 €		
		S1	Disimpegno		Dis. 1	29	1726		1.631,70 €		
		S1	Disimpegno		Dis. 2	29	1726		1.631,70 €		
	S1	Corsia Garage		Corsello	29	1726		76.442,40 €			
	8	T	Negozi		Commerciale 1	29	1726		36.383,36 €	48.849,80 €	46.450,29 €
	S1	Garage	C/6	Box 7	29	1726	9	12.466,44 €			
	9	1	Appartamento		App. 2	29	1726		72.341,36 €	97.062,56 €	92.294,84 €
	S1	Garage	C/6	Box 6	29	1726	7	24.721,20 €			
	10	T	Negozi	C/1	Commerciale 2	29	1726	16	194.299,20 €	220.290,48 €	209.469,79 €
	S1	Garage		Box 5	29	1726		25.991,28 €			
	11	1	Appartamento	A/2	App. 3	29	1726	25	112.669,20 €	129.437,28 €	123.079,31 €
	S1	Garage		Box 12	29	1726		16.768,08 €			
	12	1	Appartamento		App. 4	29	1726		48.681,36 €	61.268,76 €	58.259,23 €
	S1	Garage		Box 8	29	1726	10	12.587,40 €			
	13	1	Appartamento	A/2	App. 5	29	1726	19	112.555,80 €	126.367,92 €	120.160,71 €
	S1	Garage		Box 4	29	1726		13.812,12 €			
14	1	Appartamento	A/2	App. 6	29	1726	18	84.256,20 €	96.639,48 €	91.892,54 €	
S1	Garage		Box 9	29	1726	11	12.383,28 €				
15	1	Appartamento	A/2	App. 7	29	1726	20	125.307,00 €	142.566,48 €	135.563,60 €	
S1	Garage		Box 11	29	1726	13	17.259,48 €				
16	2	Appartamento		App. 8	29	1726		98.804,16 €	123.525,36 €	117.457,78 €	
S1	Garage		Box 1	29	1726		24.721,20 €				
17	2	Appartamento		App. 10	29	1726		98.804,16 €	123.336,36 €	117.278,06 €	
S1	Garage		Box 2	29	1726		24.532,20 €				
18	2	Appartamento		App. 9	29	1726		84.171,36 €	98.799,96 €	93.946,89 €	
S1	Garage		Box 3	29	1726		14.628,60 €				
19	2	Appartamento		App. 11	29	1726		84.171,36 €	96.713,40 €	91.962,83 €	
S1	Garage		Box 10	29	1726		12.542,04 €				
20	T	Negozi		Commerciale 4	29	1726		24.444,16 €	24.444,16 €	23.243,46 €	
21	T	Negozi		Commerciale 3	29	1726		35.776,00 €	35.776,00 €	34.018,68 €	
Totali									1.515.376,96 €	1.425.078,00 €	1.355.078,00 €

Con la presente perizia per la divisione in lotti, redatta in pagine n. 8 e n. 2 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, 4 maggio 2021

Il Perito Stimatore

Ing. Carlo Rossi

