

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),

cod. fisc. e p.i. **[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

– **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), cod. fisc. e p.i. ██████████

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., ██████████, 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 Fratta Todina.

Il sottoscritto ritiene che, le divisioni sotto elencate, così come modificate dalla presente perizia di integrazione, siano le più idonee e sensate degli immobili oggetto di perizia.

Per una più precisa ed intuitiva lettura, si rimanda allo schema dei lotti allegato alla presente.

Si riporta di seguito, oltre ad uno schema di sintesi dei valori, anche l'elenco dei terreni con l'individuazione degli immobili oggetto di stima.

Il riepilogo della stima dei beni immobili siti nel Comune di Fratta Todina della SOCIETÀ LTO COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione, può essere sintetizzata come segue:

– LOTTO 1

Piena proprietà su immobili di categoria C/2 e Terreni 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 – Foglio 16 Particella 405 – Foglio 16 Particella 256 – Foglio 16 Particella 188 – Foglio 16 Particella 191):

€ 20.718,00;

– 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 11 Particella 6 - Foglio 16 Particella 256 - Foglio
 11 Particella 570 - Foglio 11 Particella 572 - Foglio 11 Particella 596 -
 Foglio 11 Particella 598 – Foglio 11 Particella 570):

€ 12.673,50;

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.

Luogo	Lotto	Tipo	Foglio	Particella	Sub.	Mq	Mq Commerciali	Valore € al Mq	Moltiplicatore	Rendita	€	Totale Lotto
Fratta Todina	1	C/2	16	51	12	18,00	10,80	200,00 €	60,00%	11,78 €	2.160,00 €	20.718,00 €
		C/2	16	51	17	42,00	25,20	200,00 €	60,00%	32,07 €	5.040,00 €	
		EU	16	405		1080,00	0,00	0,00 €			0,00 €	
		Terreno	16	256		2680,00	2680,00	1,70 €	100,00%	12,46 €	4.556,00 €	
		Terreno	16	188		50,00	50,00	1,70 €	100,00%	0,23 €	85,00 €	
		Terreno	16	189		170,00	170,00	1,70 €	100,00%	0,79 €	289,00 €	
		Terreno	16	191		40,00	40,00	1,70 €	100,00%	0,19 €	68,00 €	
	2	C/2	16	50		15,00	9,00	200,00 €	60,00%	46,02 €	1.800,00 €	5.400,00 €
		C/6	11	154		45,00	27,00	200,00 €	60,00%	66,88 €	5.400,00 €	
	3	Terreno	11	6		1705,00	1705,00	1,70 €	100,00%	7,48 €	2.898,50 €	12.673,50 €
			11	570		2690,00	2690,00	1,70 €	100,00%	11,81 €	4.573,00 €	
			11	572		560,00	560,00	1,70 €	100,00%	2,46 €	952,00 €	
			11	596		800,00	800,00	1,70 €	100,00%	3,51 €	1.360,00 €	
			Terreno	11	598		1700,00	1700,00	1,70 €	100,00%	7,46 €	2.890,00 €
Totali						11651,00	10500,60					38.791,50 €

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, 7 giugno 2021

Il Perito Stimatore

Ing. Carlo Rossi

