

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA DI STIMA

INTEGRAZIONE

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.

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

Allegato 3. VISURA FOGLIO 29 PART.LLA 1727

– **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:

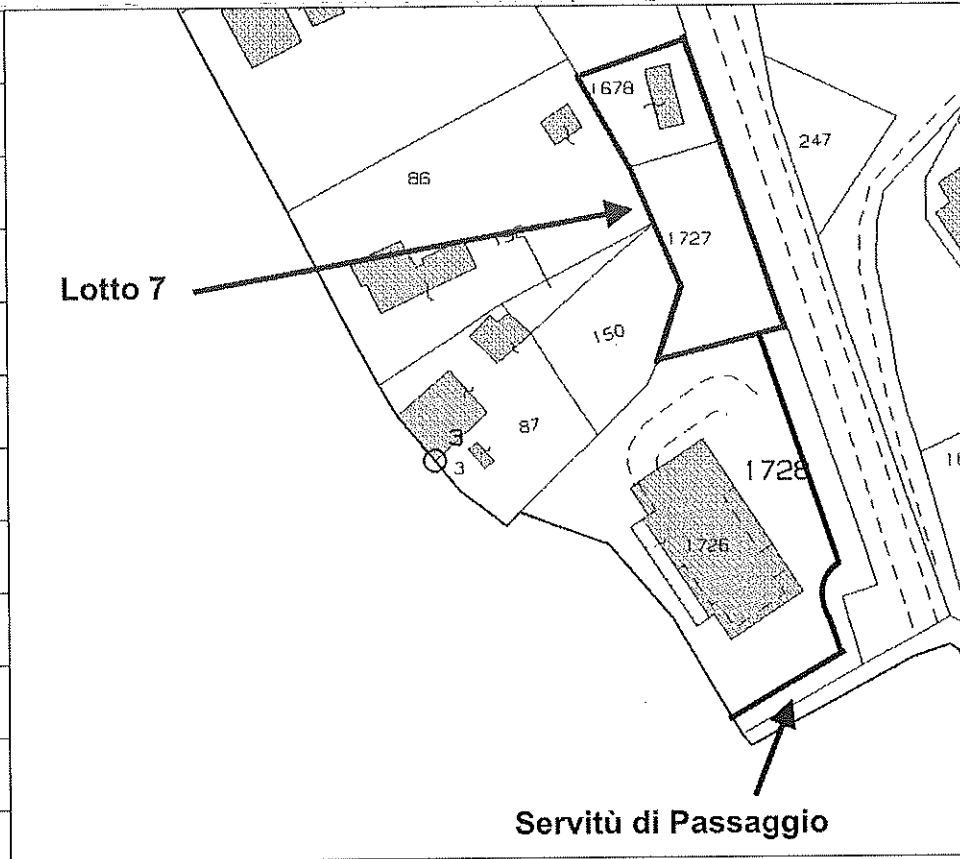
– in data 31 ottobre 2019;

– in data 8 novembre 2019;

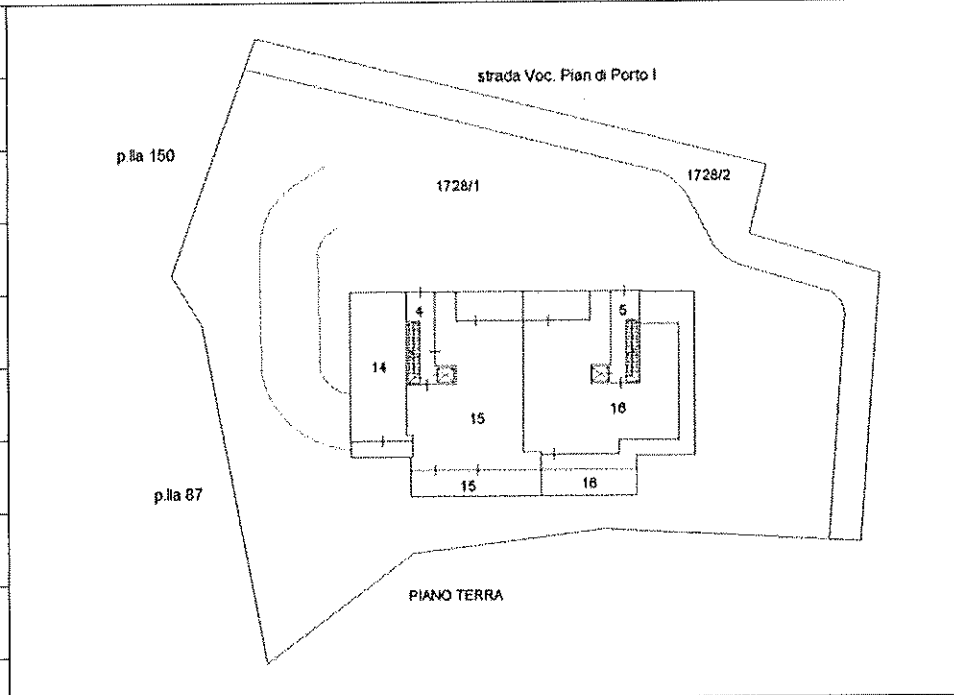
supportato anche dal rappresentante della Società LTO COSTRUZIONI S.r.l.,

Sig.na * 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.



Le particelle oggetto dell'integrazione



Le divisioni in subalterni del B.C.N.C. della Part.lla 1728

Il riepilogo della stima dei beni immobili della SOCIETÀ LTO COSTRUZIONI

S.r.l. in liquidazione e del fondo inizialmente non

ricompreso nei beni della società, può essere sintetizzata come segue:

BENI IMMOBILI LOC. PIAN DI PORTO	
DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
LOTTO 7 PART.LLA 1678 - PART.LLA 1727 (PART.LLA 1727 DI PROPRIETÀ DEL FONDOLA, RICOMPRESA NELLA PROCEDURA L.T.O. A SEGUITO DI SENTENZA)	5.960,00 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 PART.LLA 1726 SUB. 7 Box 6	97.062,56 EURO
LOTTO 10 PART.LLA 1726 SUB. 16 NEGOZIO COMMERCIALE 2 PART.LLA 1726 SUB. – BOX 5	220.290,48 EURO
LOTTO 11 PART.LLA 1726 SUB. – APPARTAMENTO 3 PART.LLA 1726 SUB. – BOX 12	129.437,28 EURO
LOTTO 12 PART.LLA 1726 SUB. – APPARTAMENTO 4 PART.LLA 1726 SUB. – BOX 8	61.268,76 EURO
LOTTO 13	126.367,92 EURO

PART.LLA 1726 SUB. – APPARTAMENTO 5	
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

Si segnala inoltre, la presenza di alcuni beni comuni non censibili

(B.C.N.C.), come di seguito sintetizzati:

BENI IMMOBILI LOC. PIAN DI PORTO	
DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
<u>CORTE CONDOMINIALE</u> PART.LLA 1728 SUB. 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AD <u>ESCLUSIVO</u> UTILIZZO DEL/DEI CONDOMINIO/I DERIVANTI DALLA PARTICELLA N. 1726.	 0,00 EURO
<u>SERVITÙ DI PASSAGGIO</u> PART.LLA 1728 SUB. 2 BENE COMUNE NON CENSIBILE AD UTILIZZO DEI PROPRIETARI DELLA PART. 1728 SUB. 1 (CONDOMINIO/I) ED <u>OBBLIGO DI SERVITÙ DI PASSAGGIO</u> DA INSERIRE IN ATTO ALLA VENDITA DELLE PARTICELLE N. 1727 E N. 1678 (LOTTO 7).	 0,00 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 tinteppatura 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 €	5.960,00 €	
		T	Terreno			29	1727			1.160,00 €		
	Aree Condominiali	T	Terreno				29	1727	1			
		T	Terreno				29	1727	2			
		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	Ripostiglio			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	Negozio			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 €
			Terrazzo			App. 2	29	1726				
	10	S1	Garage	C/6		Box 6	29	1726	7	24.721,20 €		
			Negozio	C/1		Commerciale 2	29	1726	16	194.299,20 €	220.290,48 €	209.469,79 €
	11	1	Appartamento	A/2		App. 3	29	1726	25	112.069,20 €	129.437,28 €	123.079,31 €
			Terrazzo			App. 3	29	1726	25			
	12	1	Garage			Box 12	29	1726		16.768,08 €		
			Appartamento			App. 4	29	1726		48.681,36 €	61.268,76 €	58.259,23 €
13	S1	Garage			Box 8	29	1726	10	12.587,40 €			
		Appartamento	A/2		App. 5	29	1726	19	112.555,80 €	126.367,92 €	120.160,71 €	
14	1	Terrazzo			App. 5	29	1726	19				
		Garage			Box 4	29	1726		13.812,12 €			
15	1	Appartamento	A/2		App. 6	29	1726	18	84.256,20 €	96.639,48 €	91.892,54 €	
		Terrazzo			App. 6	29	1726	18				
16	S1	Garage			Box 9	29	1726	11	12.383,78 €			
		Appartamento	A/2		App. 7	29	1726	20	123.307,00 €	142.566,48 €	135.563,60 €	
17	2	Terrazzo			App. 7	29	1726	20				
		Garage			Box 11	29	1726	13	17.259,48 €			
18	2	Appartamento			App. 8	29	1726		98.804,16 €	123.525,36 €	117.457,78 €	
		Terrazzo			App. 8	29	1726					
19	S1	Garage			Box 1	29	1726		24.721,20 €			
		Appartamento			App. 10	29	1726		98.804,16 €	123.336,36 €	117.278,06 €	
20	2	Terrazzo			App. 10	29	1726					
		Garage			Box 2	29	1726		24.532,20 €			
21	2	Appartamento			App. 9	29	1726		84.171,36 €	98.799,96 €	93.946,89 €	
		Terrazzo			App. 9	29	1726					
22	S1	Garage			Box 3	29	1726		14.628,60 €			
		Appartamento			App. 11	29	1726		84.171,36 €	96.713,40 €	91.962,83 €	
23	S1	Terrazzo			App. 11	29	1726					
		Garage			Box 10	29	1726		12.542,04 €			
24	T	Negozio			Commerciale 4	29	1726		24.444,16 €	24.444,16 €	23.243,46 €	
		Negozio			Commerciale 3	29	1726		35.776,00 €	35.776,00 €	34.018,68 €	
Totale									1.513.056,36 €	1.425.078,00 €	1.355.078,00 €	

Con la presente perizia per la divisione in lotti, redatta in pagine n. 10
e n. 3 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.

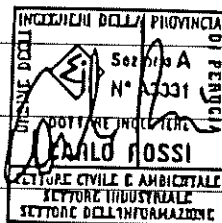
L'elaborato viene depositato telematicamente presso la Cancelleria del
Tribunale di Spoleto, Sezione Fallimentare, insieme agli allegati.

In fede.

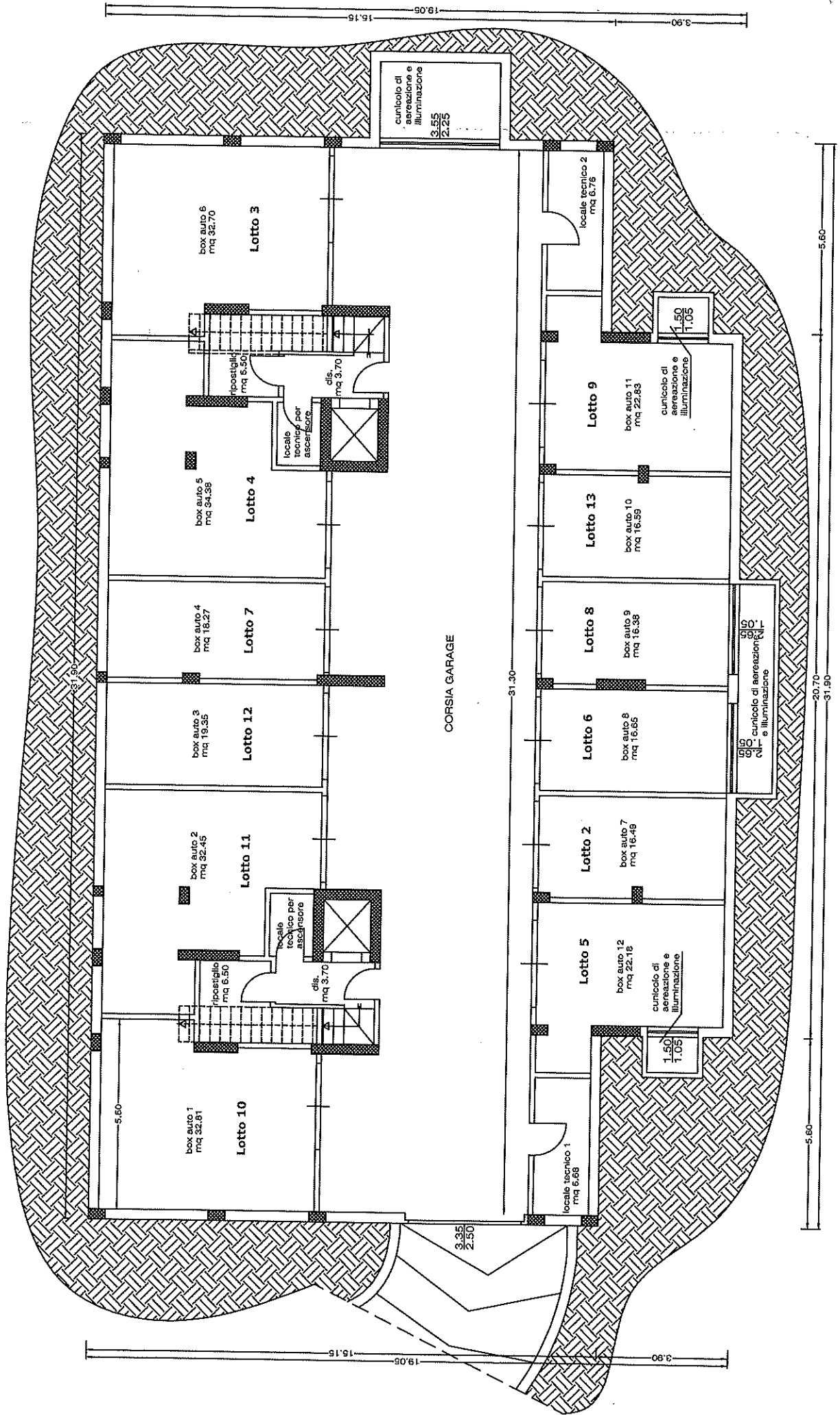
Foligno li, 3 marzo 2022

Il Perito Stimatore

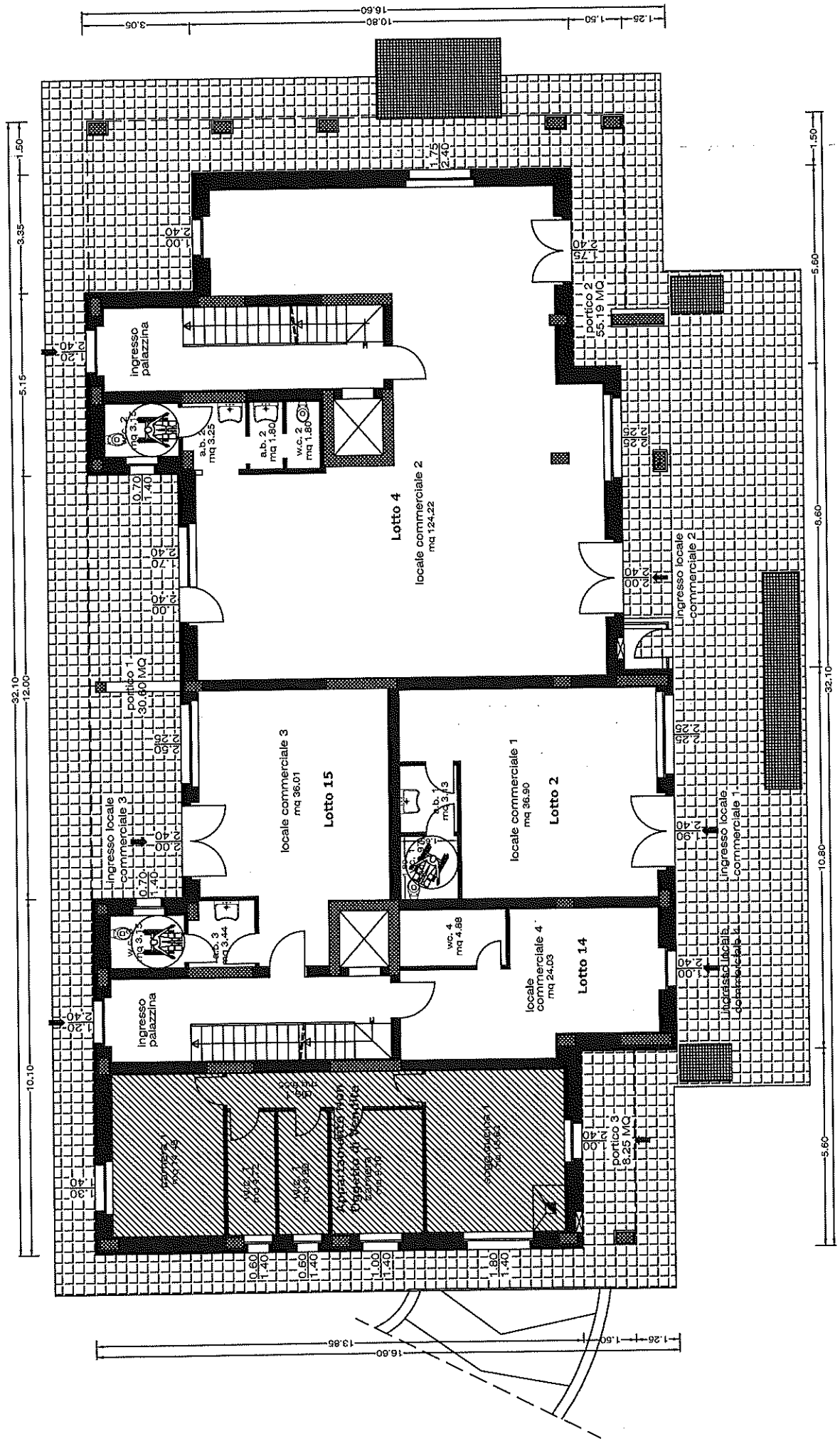
Ing. Carlo Rossi



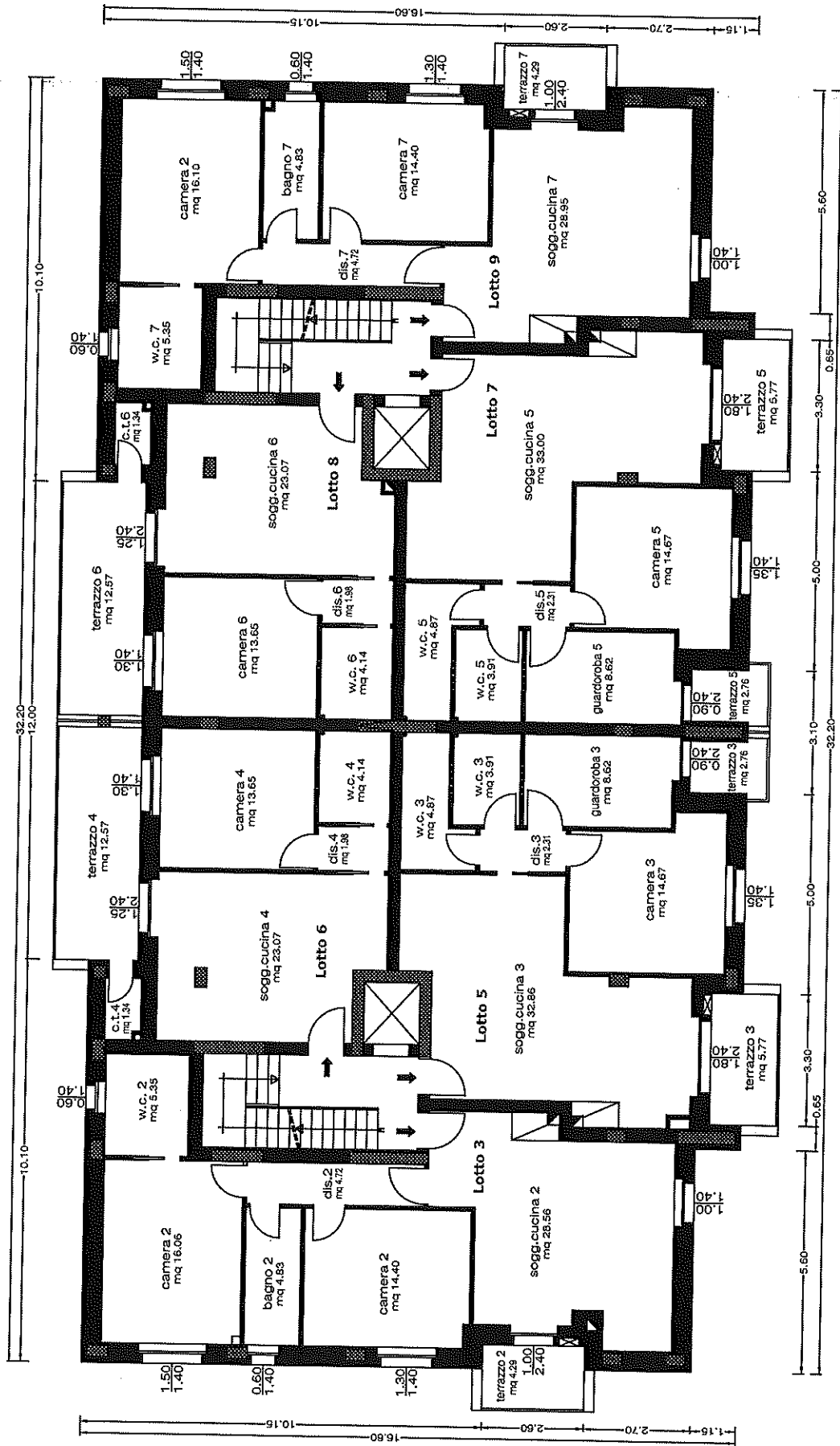
PIANTA PIANO INTERRATO



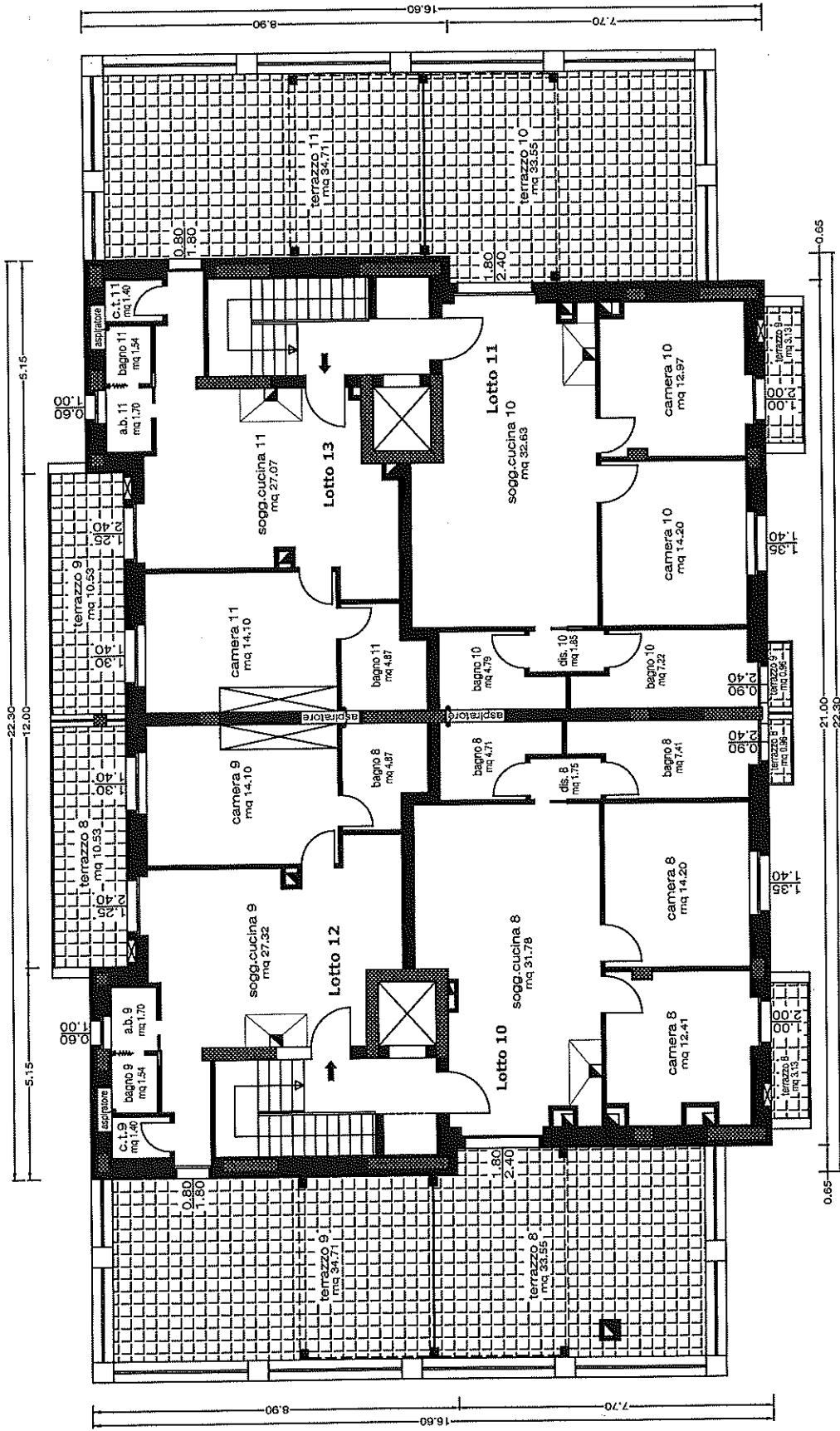
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO





Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/03/2022

Dati identificativi: Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 29 Particella 1678

Classamento:

Rendita: Euro 51,65

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 40 m²

Indirizzo: VOCABOLO PIAN DEI MORI Piano T

Dati di superficie: Totale: 57 m²

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 13/09/2005 Pratica n. PG0204499 in atti dal 13/09/2005
COSTITUZIONE (n. 3167.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 29 Particella 1678

COSTITUZIONE del 13/09/2005 Pratica n. PG0204499
in atti dal 13/09/2005 COSTITUZIONE (n. 3167.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 29 Particella 1678

> **Indirizzo**

VOCABOLO PIAN DEI MORI Piano T

COSTITUZIONE del 13/09/2005 Pratica n. PG0204499
in atti dal 13/09/2005 COSTITUZIONE (n. 3167.1/2005)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 51,65**
Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 40 m²

COSTITUZIONE del 13/09/2005 Pratica n. PG0204499
in atti dal 13/09/2005 COSTITUZIONE (n. 3167.1/2005)
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M.
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 57 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/09/2005, prot. n. PG0204499

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1.**

Sede ir
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA)
del 12/08/2016 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO
DI PERUGI Sede PERUGIA (PG) Repertorio n. 2113 -
LODO ARBITRALE TRASLATIVO Trascrizione n.
14503.1/2016 Reparto PI di PERUGIA in atti dal
23/08/2016

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse