

Studi8 progettazione

via dei Molini, 8/C - 06034 Foligno
tel. 0742 770014
info@studi8.it - www.studi8.it

PERIZIA INTEGRATIVA

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI MOBILI, IMMOBILI, ATTREZZATURE
E DELLE RIMANENZE DI MAGAZZINO DELLA S

del Dott. Ing. Carlo Rossi

cod. fisc. e p.i.



INCARICO E SUO ESPLETAMENTO

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso quello dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto, ha ricevuto l'incarico di perito stimatore dei beni mobili inerenti alla

..... S.p.A., cod. fisc. e p.i. ed ha quindi provveduto alla valutazione degli stessi costituiti da:

- Magazzino Merci;
- Beni Mobili;
- Attrezzature;
- Impianto Fotovoltaico;
- Beni Immobili.

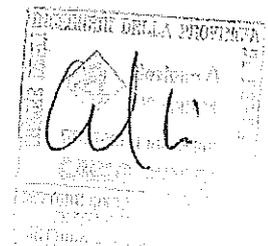
Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente Stimatore, si recava presso la sede principale della , per un primo incontro organizzativo. In particolare, veniva effettuato un rapido sopralluogo per identificare l'oggetto delle successive attività. Veniva inoltre richiesta la documentazione necessaria per il successivo svolgimento della stessa e concordate le modalità di prosieguo.

Ricevuta la documentazione richiesta, lo scrivente effettuava ulteriori sopralluoghi:

- in data 16 novembre 2017;
- in data 19 gennaio 2018;
- in data 24 gennaio 2018;
- in data 5 marzo 2018;
- in data 4 settembre 2018;
- in data 12 settembre 2018;
- in data 21 settembre 2018;

supportato anche dal personale che già lavorava per la Società

..... veniva dato inizio alle verifiche di dettaglio delle giacenze di magazzino ed a tutte le operazioni peritali.



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. In questa perizia integrativa è stato stimato l'unico bene immobile che era rimasto fuori dalla precedente.

d.1 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Il bene immobile da stimare in questa perizia Integrativa, di proprietà della **COMUNE DI MARSCIANO** è una Torre Civica posta al centro dell'abitato di Mercatello nel Comune di Marsciano

d.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.



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 con le varie destinazioni d'uso, comprensive di pertinenze e servizi, 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 Territori, 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.

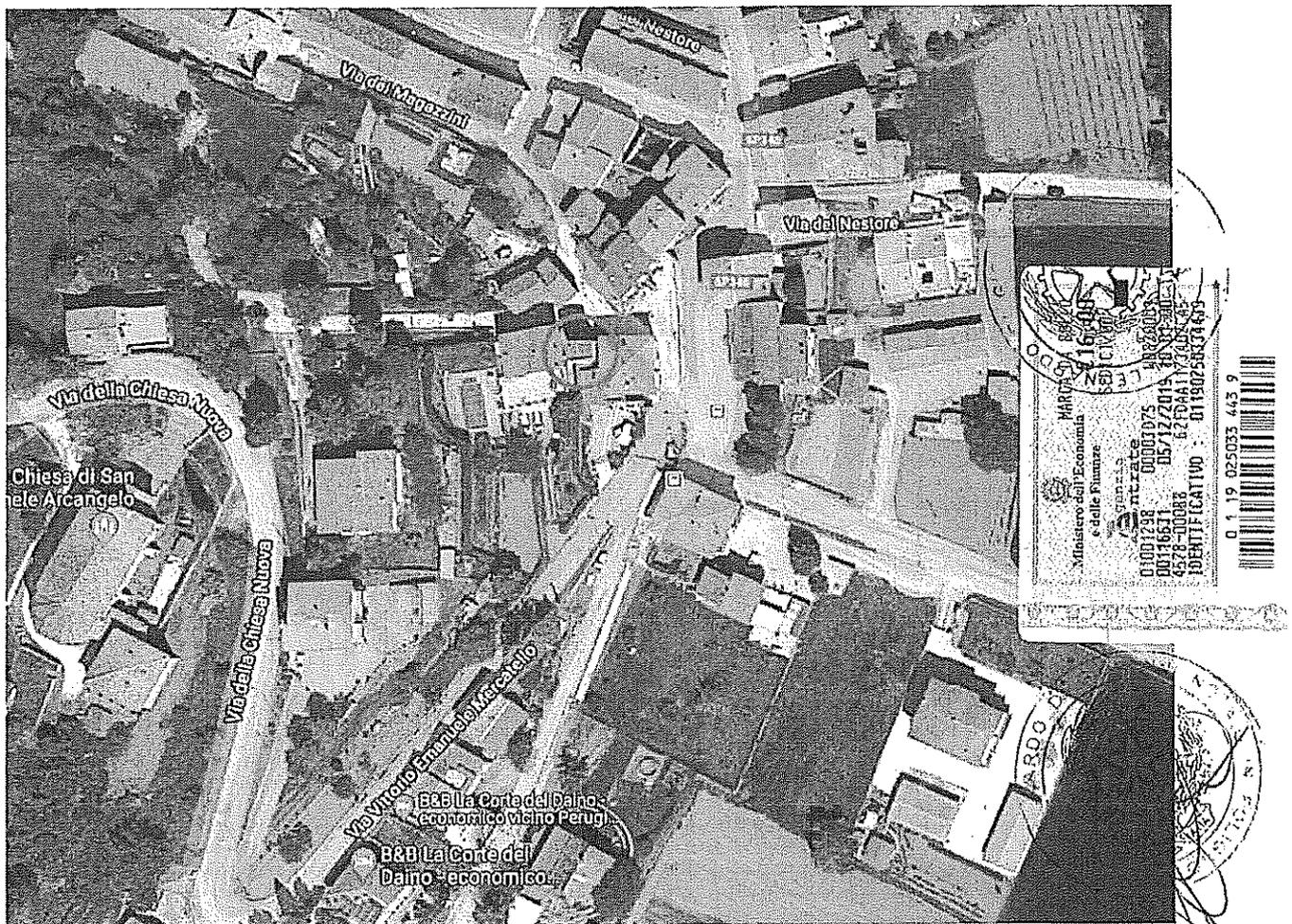
Nella valutazione si è tenuto conto, altresì, del particolare momento economico.

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

d.3.1 TORRE CIVICA "BORGO DI MERCATELLO"

Il termine turris viene utilizzato dalle fonti documentarie per indicare tanto la torre di cortina o quella isolata quanto la casa di campagna in pietra o il piccolo fortilizio.

La torre, situata nel centro dell'abitato di Mercatello nel Comune di Marsciano in Piazza Fratelli Ceci n.8, consta di n.4 piani, con solai in legno ed ingressi a diverse altezze.



Nota anche come casa forte, in quanto autosufficiente dal punto di vista difensivo, la torre a pianta quadrata è l'organismo architettonico per antonomasia dell'alto Medioevo e, per questo, segue le diverse tradizioni costruttive locali.



Le sue dimensioni, soprattutto se paragonate a quelle delle torri edificate nei secoli successivi, risultano piuttosto ridotte e pari, mediamente, a circa quattro metri per quattro in pianta e sei-sette metri in altezza.

Quando il piano terra viene utilizzato come cisterna d'acqua, particolarmente curato è il sistema di adduzione e di emissione dell'acqua stessa, utilizzato, ove possibile, per mettere in movimento una vicina mola. Ai piani superiori, invece, la costruzione è arricchita con strutture aggettanti rispetto al filo murario e coperture provvisorie in legno che rendono attuabili azioni di difesa piombante.

Pur non escludendo la funzione residenziale, a partire dal XII secolo le mutate esigenze della difesa inducono trasformazioni sempre più vistose nella tipologia della torre a pianta quadrata e tali da limitare la sua diffusione, insieme a quella della torre a pianta rettangolare, agli avamposti militari destinati ad ospitare una sola guarnigione. Infatti la sua configurazione morfologica lascia verso l'esterno una porzione piuttosto ampia di terreno preclusa al tiro dei difensori (il cosiddetto angolo morto), nella quale l'aggressore deve temere solo le offese che provenivano dall'alto delle mura, per cui nel XV secolo si assiste alla completa sostituzione, nelle strutture difensive, delle torri a pianta quadrata con quelle a pianta circolare.

La torre a pianta quadrata, simbolo della cultura e della società medievale, presenta solitamente pianta con lato di lunghezza variabile dai quattro agli otto metri e spessore compreso fra gli ottanta centimetri ed i due metri e prospetti compatti di altezza proporzionale alla base (dai dodici ai trentacinque metri circa); orizzontamenti interni consistenti, al piano terra e all'ultimo piano, rispettivamente in volte a botte e volte a crociera e, ai livelli intermedi, in solai lignei; apparecchi murari, infine, realizzati con blocchi lapidei di varia natura e dimensione, solitamente edificati con scarso impiego di malta.

A livello del piano di campagna una cisterna raccoglie l'acqua piovana; alcuni metri più in alto, per motivi di sicurezza, è ricavato l'unico ingresso, raggiungibile solo mediante una scala di legno che può essere facilmente ritirata al suo interno in caso di necessità, mentre lungo tutto il perimetro si aprono strette feritoie e balestriere ai livelli inferiori e, al contrario, più ampie finestre strombatenei tratti centrali e sommitali dell'alzato.

Le facciate sono alquanto simili, in quanto rispondenti ad un'organizzazione rigorosamente simmetrica che trova giustificazione tanto nelle esigenze militari quanto in quelle statiche ed estetiche. Per la realizzazione di una struttura il più possibile equilibrata nella distribuzione dei carichi e per l'adeguato ammontamento delle bucatore sia in pianta che in alzato.



Si precisa che i suddetti valori, come di seguito riepilogati, nel caso di una procedura che conducesse al fallimento dell'azienda, al suo smembramento e, quindi, all'alienazione singola dei beni oggetto di stima, non sarebbero facilmente ottenibili.

RIEPILOGO	
DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
MAGAZZINO MERCI	39.242,58 EURO
BENI IMMOBILI	21.000,00 EURO
TOTALE:	60.242,58 EURO

Con la presente perizia integrativa, redatta in pagine n. 13 e n. 2 allegati, il sottoscritto Perito Stimatore ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

In fede.

Foligno li, 24 settembre 2018

Il Perito Stimatore

Ing. Carlo Rossi
 Sezione
 N° A. 2018
 CARLO ROSSI
 STUDIO CIVILE E AMBITALE
 SETTORE INDUSTRIALE
 E SERVIZI DELL'INFORMAZIONE