

TRIBUNALE DI ISERNIA

GIUDICE DEL. DOTT. SSA MICHAELA SAPIO

10/12 N.R.Fall. : MOLISTAFF S.r.L.

**AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE PERITALE DI STIMA DEI
BENI IMMOBILI E MOBILI COMPRESI NELL' ATTIVO FALLIMENTARE**

L'Esperto

Addolorata Tiziana Quaranta
architetto

Addolorata Tiziana Quaranta



Premessa

A seguito di incarico ricevuto da parte della Curatela Fallimentare nella persona dell'Avv. Bice Antonelli di Isernia, in esecuzione del Decreto del Giudice Del. Dott.ssa Michaela Sapio del 19/07/2023, la sottoscritta **Arch. Addolorata Tiziana Quaranta** ha redatto la presente perizia di stima dei beni compresi nell'attivo fallimentare n. 10/12 N.R. Fall. del Tribunale di Isernia. All'uopo ha effettuato sopralluoghi ricognitivi con il Curatore Fallimentare in data 24/01/2024 e in data 08/03/2024 presso il bene oggetto di stima.

Durante lo svolgimento della perizia la sottoscritta, al fine di riportare una stima corretta delle attrezzature meccaniche presenti nell'attivo fallimentare, si è fatta autorizzare dalla Curatela Fallimentare a farsi supportare all'uopo dall' **Ing. Salvatore Modica**, tecnico specialista a ciò deputato in quanto abilitato quale Ingegnere Meccanico.

Identificazione e descrizione attuale dei beni immobili oggetto della presente stima

Nell'attivo fallimentare di che trattasi è compreso il solo bene immobile costituito da un fabbricato ad uso produttivo, identificato in catasto fabbricati al **Foglio n. 22, Part. n. 1151, sub nn. 1-2**, intestato alla "MOLISTAFF S.r.L.", con sede a Macchiagodena, C.F. e P. IVA 00820020949, proprietà per 1000/1000, ed ubicato a Macchiagodena, in Località Brecciarà s.n.c.

Esso consiste in un capannone adibito alla lavorazione di ferro tondo per armatura del cemento armato, completo di uffici, locale mensa-spogliatoio e servizi igienici posti ai piani terreno e primo. All'esterno è dotato di area cortilizia per spazio di manovra e posti auto.

Il fabbricato di che trattasi è stato oggetto di due perizie di valutazione in sede di procedura di pignoramento immobiliare.

La prima veniva redatta dall' Ing. Luigi Magnifico in data 04/07/2012. In essa il capannone era considerato vendibile diviso in due Lotti:

- il Lotto A, coincidente con il sub 1 (opificio con uffici, w.c. e mensa) stimato per un importo pari a € 799'700,00;

- il Lotto B, coincidente con il sub. 2, frazione della parte destinata ad opificio, stimata in € 108'075,00.

La divisione si sarebbe dovuta fare mediante realizzazione di parete interna divisoria e spostamento dell'impianto elettrico, del cui costo le cifre sopradette tenevano già conto.

La seconda, a firma del Geom. Davide Rabbia, è stata redatta in data 23/11/2012. In essa il capannone viene considerato vendibile nella sua interezza e stimato in € 414'501,76, nell'ipotesi in cui l'acquirente si faccia carico della regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

La sottoscritta ritiene che la seconda perizia di stima sia quella in cui il valore del bene sia meglio giustificato e più prossimo al valore di mercato. Pertanto la presente perizia si pone come aggiornamento di quella, che qui si intende richiamata per quanto non ulteriormente precisato.

Descrizione del bene

Individuazione catastale del bene

Capannone destinato alla lavorazione di ferro tondo per armatura del cemento armato sito a Macchiagodena, Località Brecciarà s.n.c., censito in catasto fabbricati al foglio n. 22, part. 1151, sub 1 e sub 2, Piani Terra -1, Cat. D/1, intestato a Molistaff S.r.L..

Il bene è identificato in maniera inequivocabile a mezzo stralcio di mappa catastale e visura catastale, in allegato (Allegati 1 -2).

Confini

L'immobile di che trattasi, circondato da terreno pertinenziale destinato a spazi di manovra e parcheggio, confina su tre lati con viabilità pubblica e su un lato con altro Lotto P.I.P..

Descrizione

Si riporta di seguito la descrizione del bene fatta dal Geom. Rabbia nella sua Perizia di stima.

“Trattasi di fabbricato realizzato con struttura portante costituita da elementi prefabbricati in c.a. ed orizzontamenti in laterocemento. I plinti di fondazione e le travi di collegamento sono stati realizzati in conglomerato cementizio armato normale. I pilastri sono dotati di mensole, disposti lungo tutto il

perimetro, e presentano una sezione di cm. 60x60. Sulle mensole sono stati posati binari in ferro per lo scorrimento di una gru a ponte bitrave avente portata di 8'300 kg. La trave canale è stata realizzata in conglomerato cementizio normale prefabbricato con armatura lenta. Le capriate sono state realizzate in conglomerato cementizio armato post-teso mediante cavi Dyform aventi diametro di 0,6", dotate di armatura lenta e collegate ai pilastri mediante spine in acciaio. I pannelli di copertura sono stati realizzati in calcestruzzo armato normale trinervato aventi larghezza di cm. 250, disposti sulle capriate e collegati mediante spine in acciaio e getto integrativo. Il manto di copertura è costituito da fogli catramati. L'altezza utile interna è pari a mt. 8,04 sotto capriata, e mt. 9,18 all'intradosso del manto di copertura.

Le murature esterne di tamponamento sono in blocchetti di cemento rifiniti in intonaco. La pavimentazione interna è in cemento industriale liscio, eccezion fatta per una porzione in piastrelle in grès porcellanato a ridosso del corpo accessorio. I serramenti esterni (portoni di ingresso e finestre) sono stati realizzati in ferro con telai in lamiera. L'impianto elettrico è stato realizzato secondo le norme CEI con apparecchiature in plastica posate a vista. L'illuminazione dell'intero opificio è stata realizzata con lampade sospese di tipo industriale. Si fa presente che sul manto di copertura è stato realizzato un impianto fotovoltaico per la produzione e commercializzazione di energia elettrica.

Il corpo accessorio si sviluppa al piano terreno e primo ed è composto da ufficio, bagno con antibagno e locale ad uso mensa-spogliatoio al piano terreno; tramite scala in ferro si accede al piano primo composto da ufficio, disimpegno, bagno ed ufficio direzionale. La tramezzatura perimetrale e le divisorie interne sono realizzate in muratura di mattoni forati e malta cementizia. I pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle di grès porcellanato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura idrolavabile di colore bianco; le pareti dei due bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di cm. 180.

I serramenti esterni sono realizzati in alluminio di colore verde. Le porte interne sono realizzate parte in legno tamburato a battente piano con ferramenta in ottone, parte in alluminio di colore scuro.

Il bagno situato al piano primo è dotato di doccia, w.c., bidet e lavabo, mentre il bagno situato al piano terreno è dotato di wc, bidet, e due lavabi, posti nel bagno e nell' antibagno. La rubinetteria è in acciaio di tipo pesante.

L'impianto elettrico è realizzato secondo le norme CEI con tubazioni incassate nella muratura, apparecchiature in plastica e mascherine di colore bianco. L'illuminazione dei vari vani è stata realizzata con plafoniere provviste di neon. L'impianto idraulico è realizzato con tubi incassati nelle murature o sotto pavimento; l'impianto di riscaldamento è inesistente.

La pavimentazione del piazzale e del parcheggio esterno è realizzata parte in brecciolino, parte sistemata a verde. Il perimetro esterno della proprietà è delimitato da un muretto in c.a. avente altezza variabile, da cm. 40 a cm. 200. Privo di recinzione. Nello spigolo Ovest della proprietà è presente una vasca realizzata con blocchetti di cemento, avente dimensioni di cm. 400 x 400 e profondità di cm. 100, nella quale sono depositati sfridi provenienti dalla lavorazione dei tondini in ferro.

Il corpo di fabbrica risulta allacciato alle reti delle pubbliche utenze (acquedotto, fognatura, ENEL e TELECOM).

Rispetto a tale descrizione, risalente al novembre 2012, durante il sopralluogo effettuato in data 24/01/2024, si è constatato che (Allegato 3):

- le pareti perimetrali del capannone presentano internamente vistose tracce di scoloriture di acqua piovana infiltratasi alla base degli infissi;
- la facciata nord-ovest è segnata dalle intemperie;
- una delle porte dei locali destinati ad uffici è stata divelta;
- il piazzale antistante è coperto da erbacce;
- gli sfridi nella fossa nello spigolo ovest non sono più in sito;
- la gru a ponte bitrave, della marca SAMO, installata nel 2005, ha una capacità max di sollevamento di 6300 Kg;
- non si è potuta prendere visione dei pannelli fotovoltaici posti in copertura. Tuttavia si è ritrovato il contratto stipulato nel 2008 dalla Molistaff con la "Elettroluce S.r.L." di

Campobasso, Azienda installatrice dei pannelli, da cui si evince l'anno di installazione (2008), ed inoltre che sono stati installati moduli fotovoltaici di marca "Sharp Electronics" per la potenza complessiva di 10,5 Kwp, e che il costo degli stessi all'epoca è stato di euro 72'765,00 (Allegato 6);

- all'esterno del capannone, sulla facciata principale, sono installate lampade a braccio per l'illuminazione del piazzale antistante;
- all'interno del capannone sono presenti le carcasse di un'auto e quella di un camioncino, ed inoltre rottami e materiali di scarto di varia natura.

Regolarità dal punto di vista urbanistico e catastale

Dalla perizia del Geom. Rabbia si evince che:

- l'immobile di che trattasi, realizzato su terreno ricadente in Area P.I.P. (Piano degli Insediamenti Produttivi) di Macchiagodena, Lotto n. 8, è stato regolarmente autorizzato con Permesso di Costruire n. 5 del 26/02/2004;
- durante l'esecuzione dei lavori sono state apportate alcune modifiche al progetto assentito mai regolarizzate. Tuttavia trattasi di modifiche non sostanziali e pertanto sanabili;
- dalla descrizione puntuale delle irregolarità fatta dal Geometra si evince che occorre sia la sanatoria urbanistica che quella paesaggistico-ambientale riguardando alcune irregolarità l'aspetto esteriore dell'immobile;
- risulta la perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale in essere e lo stato di fatto dell'immobile, a meno di piccole irregolarità giudicate ininfluenti ai fini della classazione del bene. Pertanto si esclude la necessità della presentazione di una nuova scheda catastale.

Divisibilità del bene

Il bene, per la sua forma allungata, è divisibile. Tuttavia si ritiene che lo stesso, per la sua dimensione contenuta dal punto di vista tipologico, possa essere venduto nella sua interezza.

Disponibilità del bene

Il bene è libero e nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

Superficie commerciale

La dimensione del fabbricato risulta essere ml. 60,74 x 16,00.

La superficie commerciale calcolata dal Geom. Rabbia è pari a:

opificio	mq 922,00
corpo accessorio (uffici, w.c., mensa)	mq 99,68

Valutazione del bene

La stima del più probabile **Valore di mercato** del fabbricato oggetto della presente perizia è stata effettuata con il metodo “**sintetico – comparativo**” applicando la formula seguente:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale vendibile} \times \text{Valore Unitario stimato}$$

Dove:

Valore di mercato: “*il più probabile importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente ed un venditore*” in condizioni ordinarie;

Superficie Commerciale Vendibile: la superficie ottenuta sommando alla superficie principale (quella dei vani principali e di quelli a servizio diretto) le superfici delle pertinenze esclusive omogeneizzate, con opportuni coefficienti di ragguaglio, a quella principale.

Valore Unitario stimato: valore al mq di superficie commerciale determinato adottando in linea di massima il valore risultante dal “**Procedimento basato sul “valore medio”**”.

Tale procedimento del metodo sintetico di stima costituisce una variante del “metodo per punti di merito” in quanto anziché considerare il valore più alto di mercato, come teorizzato dall’economista Carlo Forte, prende in considerazione quello medio secondo la formula seguente:

$$V = \text{Quotazione media al mq} \times Ki$$

Ove

- **Quotazione media al mq:** si assumerà quale quotazione media al mq il valore medio ottenuto dai dati OMI corrispondente al valore di mercato di immobili ubicati nello stesso territorio in cui si trova quello da stimare, ed aventi caratteristiche medie;

- **Ki = prodotto dei coefficienti di merito** K1,K2,...Kn: legati alle caratteristiche specifiche che differenziano l'unità immobiliare oggetto di stima da quella media, per il quale Ki assume il valore pari a 1.

Nella sua Perizia di Stima datata 23/11/2012, il Geom. Rabbia ha effettuato la seguente valutazione nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano interamente a carico dell'acquirente:

- Opificio: mq 922,00 x €/mq 350,00 =	€ 322'700,00
- Corpo accessorio: mq 99,68 x €/mq 450 =	€ 44'856,00
- impianto fotovoltaico	€ 72'000,00
- <u>terreno mq 4173 x €/mq 5,00 =</u>	<u>€ 20'865,00</u>
Valore Totale	€ 460'421,00
A detrarre:	
- coefficiente di merito (-1,70%) =	€ 7'827,16
- coefficiente di vetustà dell'immobile (- 8%)	€ 36'833,68
- <u>spese per regolarizzazione urbanistica esclusa sanzione</u>	<u>€ 1'258,40</u>
Valore finale dell'immobile	€ 414'501,76

Nel ritenere tale stima congrua per l'epoca in cui è stata effettuata, ad oggi si ritiene di:

- 1) rivalutare all'attualità il valore unitario adottato per la stima sulla scorta delle tabelle OMI per capannoni produttivi in siti equivalenti a quello in cui sorge il fabbricato di che trattasi.

Non essendo disponibili i valori per il Comune di Macchiagodena, si sono considerati i valori relativi a Comuni contermini dotati di aree P.I.P. che, come si evince dalla tabella sottostante, si discostano di poco tra loro.

Valori OMI relativi alla tipologia di capannoni produttivi riferiti al 1° semestre 2023 (ultimi dati disponibili) per la fascia extraurbana-intero territorio, stato conservativo normale:

Comune	Min. €/mq	Max €/mq
Macchiagodena	-	-
Isernia Nord	390,00	580,00
Miranda	390,00	580,00
Sessano del Molise	355,00	540,00
Frosolone	350,00	520,00

Ai fini della presente stima si prendono in considerazione i valori relativi al Comune di Sessano del Molise in quanto la posizione della sua area industriale rispetto ad una strada di grande comunicazione (Strada Statale) è simile a quella del P.I.P. di Macchiagodena.

Il Valore Unitario medio considerato ai fini della presente stima è dato pertanto da:

$$Vu = \frac{1}{2} \text{ €/mq } (355,00 + 540,00) = \text{ €/mq } 447,50$$

Si applica tale valore unitario all'intera superficie del capannone, in quanto si ritiene che le superfici destinate ad uffici, w.c., spogliatoio e mensa siano funzionalmente accessorie alla superficie destinata ad opificio, facendo le stesse parte di un unico immobile produttivo.

- 2) rivalutare all'attualità il coefficiente di vetustà dell'8% calcolato dal Geom. Rabbia nel 2012 sommando l'1% per ogni anno trascorso dall'epoca di stima ad oggi ovvero circa 11 anni.
Per cui il coefficiente di vetustà si assume pari al 19%;
- 3) decurtare il valore dell'impianto fotovoltaico, installato nel 2008, del 16% in quanto per esso si stima un degrado annuo dell'1%;
- 4) stimare il valore dell'area esterna dell'immobile tenendo conto del fatto che è stata comunque recintata e pavimentata. Da letteratura il valore unitario dell'area pertinenziale di un immobile ad uso produttivo è contenuta nel 10% del valore unitario della superficie interna dell'immobile stesso. Nel caso di che trattasi si attribuisce all'area pertinenziale un valore pari al 5% del valore della superficie interna, considerata l'incompletezza delle opere esterne realizzate (sola massicciata per la pavimentazione e solo muro in c.a. per la recinzione con esclusione di balaustre e cancelli). All'uopo si quantifica la superficie pertinenziale dell'immobile:

Sup. catastale del Lotto	mq 4'173,00
<u>A detrarre superficie coperta fabbricato</u>	<u>mq 971,84</u>
Superficie pertinenziale	mq 3'201,16

- 5) stimare all'attualità l'importo occorrente per la redazione del progetto di sanatoria delle irregolarità segnalate dal Geom. Rabbia, considerata la necessità della sanatoria paesaggistica oltre che di quella urbanistica, in € 2'000,00 oltre IVA ed Inarcassa come per Legge;
- 6) detrarre l'importo occorrente per la rottamazione delle carcasse dell'auto e del camioncino presenti all'interno del capannone, e per l'allontanamento dei rottami;
- 7) introdurre nel valore dell'immobile il valore della gru a ponte esistente, come stimato dall'Ingegnere Meccanico Salvatore Modica nell'allegata perizia specialistica relativa al valore dei macchinari rinvenuti nel capannone. Si ritiene, infatti, che la gru a ponte costituisca parte integrante del capannone, vista l'altezza dello stesso all'uopo prevista, e la lunghezza della trave della gru pari alla larghezza delle sue campate strutturali. Inoltre la sua rimozione per una vendita separata non sarebbe conveniente, viste le spese occorrenti per lo smontaggio ed il rimontaggio.

Pertanto la valutazione del bene oggetto di stima ricondotta all'attualità è la seguente:

Immobile:

- Opificio: mq 922,00 x €/mq 447,50	€ 412'595,00
- <u>Corpo accessorio: mq 99,68 x €/mq 447,50</u>	<u>€ 44'606,80</u>
Fabbricato	€ 457'720,80
- <u>Area cortilizia: mq 3'201,16 x €/mq 447,50 x 0,05</u>	<u>€ 71'625,95</u>
Valore Totale	€ 529'346,75
A detrarre:	
- per applicazione del coefficiente di merito (-1,70%)	€ 8'998,89
- per applicazione del coefficiente di vetustà dell'immobile (-19%)	€ 100'575,88
- spese per regolarizzazione urbanistica, esclusa sanzione	€ 2'537,60
- <u>spese per la rottamazione carcasse ed allontanamento rottami</u>	<u>€ 3'000,00</u>
<i>Valore dell'Immobile</i>	€ 414'234,38

Dotazioni tecnologiche e meccaniche integrate

- impianto fotovoltaico – valore al momento dell'installazione (2008)	€ 72'765,00
<u>a detrarre coefficiente di vetustà (-16%)</u>	<u>€ 11'642,40</u>
valore dell'impianto fotovoltaico stimato ad oggi	€ 61'122,60
- <u>gru a ponte (vedi stima allegata)</u>	<u>€ 35'000,00</u>
<i>Valore delle dotazioni tecnologiche e meccaniche integrate</i>	€ 96'122,60

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE NEL SUO COMPLESSO	€ 510'356,98
Che si arrotonda a	€ 510'000,00

Identificazione e descrizione attuale dei beni mobili oggetto della presente stima

Durante il sopralluogo effettuato, si è constatata all'interno ed all'esterno del capannone la presenza di attrezzature e macchinari quali (Allegato 5):

- una GRU A PONTE BITRAVE SAMOGRU SRL del 2005, Classe A5, ed avente una capacità max di sollevamento di 6300 Kg;
- una STAFFATRICE AUTOMATICA del 2003 marca SCHNELL mod. PRIMA 12/VG
- un CENTRO MULTIFUNZIONE del 2003 marca SCHNELL mod. Bar – Wiser S/22 con pannello di comando;
- un BANCALE RACCOGLIBARRE del 2003 marca SCHNELL mod. BW-9 T=1000
- una FERRIERA TRASLANTE del 2003 marca SCHNELL mod. BW-9 T=1000
- un banco piegaferro MESSERSI' tipo PT26;
- una formatrice di gabbie cilindriche manuale mod. fgc 1200/12;
- una PESAFERRO A BASCULA manuale;
- una cisterna per gasolio da trazione;
- una culla da applicare ad un automezzo per il trasporto di fasci lunghi di ferro tondo.
- Saldatrice manuale a filo continuo CEBORA MIG 805.

I macchinari, installati presumibilmente nel 2005, come da maschera del carro ponte, sono antecedenti al Decreto Legs.vo 27/01/2010 n. 17 di recepimento della Nuova Direttiva Macchine 2006/42/CE. Pertanto gli stessi sono da ritenersi non a norma relativamente ai requisiti odierni di sicurezza.

Ai fini di una stima corretta dei suddetti macchinari, come già sopra riportato, la sottoscritta, previa autorizzazione della Curatela Fallimentare, si è fatta affiancare dall'Ingegnere Salvatore Modica, professionista competente in materia in quanto abilitato quale Ingegnere Meccanico. Si riportano di seguito i valori stimati dei macchinari sopradetti dall'Ing. Modica, rimandando alla sua Perizia in allegato per i criteri di valutazione:

- GRU A PONTE BITRAVE SAMOGRU SRL del 2005, Classe A5, ed avente una capacità max di sollevamento di 6300 Kg;

stima economica € 35.000,00

- STAFFATRICE AUTOMATICA del 2003 marca SCHNELL mod. PRIMA 12/VG
 - o un CENTRO MULTIFUNZIONE del 2003 marca SCHNELL mod. Bar – Wiser S/22 con pannello di comando;
 - o un BANCALE RACCOGLIBARRE del 2003 marca SCHNELL mod. BW-9 T=1000
 - o una FERRIERA TRASLANTE del 2003 marca SCHNELL mod. BW-9 T=1000

stima economica € 18.000,00

- un banco piegaferro MESSERSI' tipo PT26;

stima economica € 1.200,00

- una formatrice di gabbie cilindriche manuale mod. fgc 1200/12;

stima economica € 2.500,00

- una PESAFERRO A BASCULA manuale;

stima economica € 1.800,00

- una culla da applicare ad un automezzo per il trasporto di fasci lunghi di ferro tondo.

stima economica € 800,00

- Saldatrice manuale a filo continuo CEBORA MIG 805.

stima economica € 250,00

Escludendo la *gru a ponte bitrave*, il cui valore è stato inserito in quello dell'immobile per le motivazioni dianzi specificate, il valore stimato delle attrezzature e macchinari sopra elencati risulta essere pari complessivamente ad € 24'550.

Formazione dei Lotti ai fini della vendita

Ai fini della vendita dei predetti beni si sono costituiti i seguenti Lotti, raggruppando beni omogenei tra loro per funzione:

Lotto n. 1, costituito da:

- STAFFATRICE AUTOMATICA del 2003 marca SCHNELL mod. PRIMA 12/VG
 - o un CENTRO MULTIFUNZIONE del 2003 marca SCHNELL mod. Bar – Wiser S/22 con pannello di comando;
 - o un BANCALE RACCOGLIBARRE del 2003 marca SCHNELL mod. BW-9 T=1000
 - o una FERRIERA TRASLANTE del 2003 marca SCHNELL mod. BW-9 T=1000

Valore stimato del Lotto n.1

€ 18.000,00

Lotto n. 2, costituito da:

- banco piegaferro MESSERSI' tipo PT26;
- formatrice di gabbie cilindriche manuale mod. fgc 1200/12;
- PESAFERRO A BASCULA manuale;
- culla da applicare ad un automezzo per il trasporto di fasci lunghi di ferro tondo.
- Saldatrice manuale a filo continuo CEBORA MIG 805.

Valore stimato del Lotto n.2

€ 6'550,00

Lotto n. 3, costituito da:

- **Capannone industriale**, destinato precedentemente alla lavorazione di ferro tondo per armatura del cemento armato, sito a Macchiagodena, Località Brecciarà s.n.c., censito in catasto fabbricati al foglio n. 22, part. 1151, sub 1 e sub 2, Piani Terra -1, Cat. D/1, compreso di area cortilizia, corpo uffici – mensa e w.c., impianto fotovoltaico e gru a ponte bitrave della portata di 6300 Kg.

Valore stimato del Lotto n. 3

€ 510'000,00

Conclusioni

Con la presente perizia si è determinato il più probabile valore di mercato all'attualità dei beni immobili e mobili nell'attivo fallimentare n. 10/12 N.R, e si sono costituiti n. 3 Lotti ai fini della vendita.

Si è ritenuto di inglobare nel valore stimato dell'immobile il valore di quei componenti tecnologici ed attrezzature meccaniche ritenuti parti integranti dell'immobile stesso in quanto "capannone industriale" pur non essendo legati a lavorazioni specifiche, quali l'impianto fotovoltaico, utile ai fini del risparmio di energia, e quello della gru a ponte bitrave, utile per il sollevamento e lo spostamento di qualsivoglia merce.

Trattandosi di un immobile utilizzato nel passato per la lavorazione di ferro tondo per armatura del cemento armato, si sono reperiti in esso macchinari specifici alle lavorazioni in esso effettuate, e si è proceduto alla loro stima.

Di tali macchinari la *staffatrice automatica* è quella che, oltre ad avere il maggior valore, è quella più ingombrante, più complessa da rimuovere e molto specifica per il suo uso. Per essa si è previsto un Lotto a parte. Bisogna considerare il fatto che la sua rimozione ed il successivo trasporto a deposito in attesa della vendita, dal punto di vista pratico risulterebbe non conveniente in quanto il valore economico del bene verrebbe compromesso nei costi di smontaggio e rimessaggio. Pertanto

sarebbe opportuno che la vendita avvenisse con l'attrezzatura in loco e lo smontaggio fosse a carico dell'acquirente.

Il resto delle attrezzature è stato raggruppato in un ulteriore Lotto, di più facile collocazione.

Ritenendo con ciò di avere espletato il proprio incarico, la sottoscritta resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Isernia, 19/04/2024

Addolorata Tiziana Quaranta

L'Esperto

Addolorata Tiziana Quaranta
architetto



Elenco Allegati:

- 1) Stralcio di mappa catastale;
- 2) Visure catastali;
- 3)-4) Documentazione fotografica descrittiva dell'immobile;
- 5) Perizia di Stima delle attrezzature in loco redatta dall'Ingegnere Meccanico Salvatore Modica;
- 6) Contratto tra la Molistaff S.r.L. e la Elettroluce S.r.L. per l'installazione dei pannelli fotovoltaici.

