-INDICE

Pag. 2. 1. OGGETTO DELL'INCARICO

Pag. 4. 2. CONFERIMENTO INCARICO

Pag. 4. 3. SOPRALLUOGO

Pag. 5. SCHEDA INFORMATIVA

4.1 Dati catastali

Pag 6 4.2 Concessioni edilizie

Pag. 7 4.3 Individuazione della zona in cui ricade il fabbricato

Pag. 7 4.4 Stato di possesso

Pag. 8 4.5 Certificazione energetica

Pag. 8. 5. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

5.1 Descrizione del luogo in cui è ubicato l'immobile

Pag. 9. 5.2.a Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile

Pag. 12. 5.3.a Stato conservativo del complesso immobiliare

Pag. 12. 5.2.b Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile

Pag. 13. 5.3.b Stato conservativo del complesso immobiliare

Pag. 13. 5.2.c Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile

Pag. 14. 5.3.c Stato conservativo del complesso immobiliare

Pag. 14. 6. ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE

Pag. 14. Oneri e osservazioni

Pag. 17. 7. STATO DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO

Pag. 17 7.1 Valore di mercato metodo diretto

Pag. 21 8. CONCLUSIONI

Pag. 22 Calcolo valori immobili e planimetrie esplicative

Pag. 31 ALLEGATI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI AVELLINO

SETTORE FALLIMENTI E PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 28/2025

G.E. Dott. GAETANO GUGLIELMO

Curatore Fallimentare

Dott. Fausto Colarusso

***

- [redacted] con sede in Solofra (AV), alla via Consolazione n. 1, avente c.f. e P.iva 00077660645.

1. OGGETTO DELL'INCARICO

Consulenza tecnica per la stima sommaria per la determinazione del valore di mercato di varie unità immobiliari individuate al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Solofra (AV) e al N.C.E.U del Comune di San Massimo loc. Campitello Matese (CB), nel seguente modo:

Dalla individuazione catastale dei beni si evince:

- Opificio principale ubicato in Solofra alla via Consolazione n. 1, zona ASI, cartografia catastale foglio 2, particella 501,

Fabbricato N.C.E.U., particella 501/1, categoria D/1,

Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1362, sem. irr. Arb.,

Terreno N.C.T., foglio 2 particella 1363, semin. Arbor.,

Terreno N.C.T., foglio 2 particella 596, area fab dm.,

Terreno N.C.T., foglio 2, particella 628, semin arbor..

- Solofra alla via Consolazione, zona ASI, individuato al N.C.T., foglio 2,

particella 637 FU D ACCERT.,

Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1320, semin. Arbor.,

Terreno N.C.T., foglio 2 particella 1321, semin. Arbor..

- Opificio ubicato alla via Consolazione n. 5, zona ASI, cartografia catastale, foglio 2, p.lla 491, particella 491/1, bcnc.,

Immobile N.C.E.U., particella 491/2, cat. D/1,

Immobile N.C.E.U., particella 491/3, cat. D/1,

Immobile N.C.E.U., particella 491/4, cat. D/1,

Immobile N.C.E.U., particella 491/5, cat. D/1,

Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1358, semin. Irr. Arb.;

Terreno N.C.E.U., foglio 2, particella 1961, F/1, area urbana.

- Appartamento ubicato nel Comune di San Massimo, Loc. Campitello Matese, Campobasso, individuato al N.C.E.U. al foglio 17, con la particella 55/72.

[redacted] con sede in Solofra alla via della Consolazione n. 1.

Dalle visure catastali effettuate ho inoltre riscontrato le seguenti particelle che il curatore fallimentare mi ha esonerato di valutare:

- Solofra Zona ASI, individuato al N.C.T., foglio 2, particella 584, sem. irr. Arb., classe 3, mq. 72, R.D. 0,91euro;

intestata a:

- SOCIETA' in nome collettivo [redacted] ON SEDE, per la quota di 1/4,
- SOCIETA' [redacted] con sede in Solofra per la quota di 2/4,
- [redacted] nato a Solofra il 01/03/1906, per la quota di 1/4.

- Solofra Zona ASI, individuata al N.C.T., foglio 1, particella 214 sem. Arb., Classe 2, mq. 85, R.D. 0,92 euro;

intestata a:

- società in nome collettivo [redacted] CON SEDE IN SOLOFRA (AV), per la quota di 2/8,
- società [redacted] per la quota di 750/1000.

- Solofra Zona ASI, individuato al N.C.T., foglio 1, particella 215, sem. Arb., Classe 2, mq. 160, R.D. 1,74 euro;

intestata a:

- società in nome collettivo [redacted] CON SEDE IN SOLOFRA (AV), per la quota di 2/8,
- società [redacted] con sede in Solofra per la quota di 750/1000.

- Solofra Zona ASI, individuato al N.C.T., foglio 2, particella 1043, sem. Arb., Classe 2, mq. 198, R.D. 2,15 euro;

intestata a:

- società in nome collettivo [redacted] con sede in Solofra (AV), comproprietario ½ comproprietario per ½ di a,
- società in nome collettiv [redacted] con sede in Solofra (AV), comproprietario ½ comproprietario per ½ di a,
- [redacted] nato a Solofra il 28/03/1938, comproprietario ½ comproprietario ½ di b,
- [redacted] nato a Solofra il 11/12/1926, comproprietario ½ comproprietario ½ di b
- [redacted] nato a Solofra il 28/02/1934, comproprietario ½ comproprietario ½ di b.

Gli immobili sono di proprietà della società

2. CONFERIMENTO INCARICO

Io sottoscritto architetto Beniamino Franchilino, iscritto presso l'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia d'Avellino al n. 791 e presso il Tribunale di Avellino come C.T.U. al n° 1440 dal 04/04/2007, sono stato nominato come Consulente tecnico dal dott. Fausto Colarusso ricevendo l'incarico per la redazione di una consulenza tecnico sommaria per la valutazione di immobili siti nel comune di Solofra (AV) e nel comune di San Massimo loc. Campitello Matese (CB). Il dott. Fausto Colarusso mi ha incaricato di richiedere documenti solo presso l'ufficio tecnico dei comuni di Solofra e di San Massimo e non presso altri enti e uffici e mi ha esonerato dal compiere le indagini ipocatastali dei beni e la conformità urbanistica e richieste presso l'amministratore del condominio.

3. SOPRALLUOGO

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito vari sopralluoghi dei beni oggetto di pignoramento, ha compiuto tutte le operazioni necessarie per il rilievo fotografico.

Oltre il rilievo sopradescritto il sottoscritto C.T.U. ha eseguito le seguenti operazioni:

Presso gli uffici tecnici del Comune di Solofra (AV) e di San Massimo (CB) ho richiesto i seguenti documenti:

1. Copia del progetto approvato e/o dei progetti di variante dell'immobile;
2. Copia delle autorizzazioni ottenute per la realizzazione del manufatto;
3. Certificato di destinazione urbanistica del fabbricato e dei terreni o attestazione equipollente;
4. Certificato di ultimazione dei lavori;
5. Certificato di regolare esecuzione;
6. certificato di collaudo strutturale;
7. certificato di agibilità;
8. L. 10/91 e 46/90 certificazione energetica;
9. Ulteriore documentazione in vostro possesso riguardante gli immobili oggetto di pignoramento.

Sono stato esonerato dal curatore fallimentare dal richiedere documentazione presso altri enti (Genio Civile , ASI, ecc.).

4. SCHEDA INFORMATIVA

4.1 Dati catastali

Dalla individuazione catastale dei beni si evince:

- Opificio principale ubicato in Solofra alla via Consolazione n. 1, zona ASI, cartografia catastale foglio 2, particella 501,

Fabbricato N.C.E.U., particella 501/1, categoria D/1, rendita euro 99.598,00,

Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1362, sem. irr. Arb., mq. 167, reddito euro 2,11,

Terreno N.C.T., foglio 2 particella 1363, semin. Arbor., mq. 315, reddito euro 3,42,

Terreno N.C.T., foglio 2 particella 596, area fab dm., mq. 13,

Terreno N.C.T., foglio 2, particella 628, semin arbor, mq. 618, reddito euro 6,70.

- Solofra alla via Consolazione zona ASI, individuato al N.C.T., foglio 2,

particella 637 FU D ACCERT, mq. 4684,

Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1320, semin. Arbor., mq. 160, reddito euro 1,74,

Terreno N.C.T., foglio 2 particella 1321, semin. Arbor., mq. 80, reddito euro 0,87.

- Opificio ubicato alla via Consolazione n. 5, Zona ASI, cartografia catastale foglio 2, p.lla 491, particella 491/1, bcnc.,

Immobile N.C.E.U., particella 491/2, cat. D/1,

Immobile N.C.E.U., particella 491/3, cat. D/1,

Immobile N.C.E.U., particella 491/4, cat. D/1,

Immobile N.C.E.U., particella 491/5, cat. D/1,

Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1358, semin. Irr. Arb., mq. 236, reddito euro 2,99;

Terreno N.C.E.U., foglio 2, particella 1961, F/1, mq. 135.

-Appartamento ubicato nel Comune di San Massimo, Loc. Campitello, (Campobasso),

individuato al N.C.E.U. al foglio 17, con la particella 55/72, cat.A/2, cl. 3, vani 4,5, rendita euro 534,53.

[redacted] con sede in Solofra alla via della Consolazione n. 1.

In riferimento alla zona del depuratore mi occorre precisare che il sottoscritto valuterà solo le aree dove è ubicato il depuratore ovvero le particelle 637, 1320 e 1321 ubicate in Solofra al NCT, ed il deposito prodotti chimici individuato al NCEU con la particella 501/1 ma insistente sulla particella 637.

Il depuratore, le vasche, gli impianti, le attrezzature, i macchinari saranno valutati a parte con perizia redatta dell'ing. Antonio Carraturo.

Gli immobili sono di proprietà della società

4.2 Concessioni edilizie

Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Solofra:

Per l'opificio principale di particella 501/1 e depuratore insistente sulla particella 637

Concessione n. 72 del 06/04/1967;
Concessione n. 175 del 25/06/1968;
Concessione n. 293 del 29/10/1969;
Concessione n. 507 del 14/06/1972;
Concessione n. 610 del 02/05/1974;
Concessione n. 611 del 02/05/1974;
Concessione n. 783 del 19/12/1975;
Concessione n. 802 del 19/02/1976;
Concessione n. 928 del 21/12/1976;
Concessione n. 1201 del 29/12/1978;
Concessione n. 1246 del 15/03/1979;
Concessione n. 1247 del 15/03/1979;
Concessione n. 1624 del 17/07/1982;
Concessione n. 1788 del 27/10/1983;
Concessione n. 1852 del 12/03/1984;
Concessione n. 1991 del 11/06/1985;
Concessione n. 3082 del 26/05/1987;
Concessione n. 3954 del 13/05/1992;
Concessione n. 4238 del 21/03/1995;
Permesso a costruire n. 5570 del 08/09/2011;
Permesso a costruire n. 5649 del 13/11/2013;
Domande in sanatoria L. 47/85 capannone di particella 501;
Copia protocolli DIA Particelle 501 e 637;
Dia prot. 1471 del 26/01/2000;
Dia prot. 1472 del 26/01/2000;
Dia prot. 6204 del 11/04/2000;
Dia prot. 15359 del 26/09/2001;
Dia prot. 10981 del 5/07/2001;
Dia prot. 13895 del 4/08/2003;
Cil prot. 15684 del 13/09/2011;
Cil prot. 13373 del 6/08/2012;
Cil prot. 20672 del 17/12/2012;
SCIA prot. 3484 del 25//02/2014;
SCIA prot. 10426 del 20/06/2014;
SCIA prot. 9996 del 4/07/2018;
SCIA prot. 11613 del 8/07/2014;
SCIA prot. 4561 del 23/03/2018;
SCIA prot. 10891 del 25/07/2019;
Copia agibilità prot. 9070 del 13/05/1992 (501);
Copia agibilità prot. 7517 del 30/04/2012 (501);
Copia accertamento tecnico prot. 9021 del 18/05/1992 (501).

Per l'opificio di particella 491

Nota ASI del 28/07/1994 (491);
Concessione edilizia n. 1614 del 17/06/1982 (491);
Concessione edilizia n. 3838 del 29/07/1991 (491);
Concessione edilizia n. 4302 del 19/10/1995 (491);
Copia protocolli DIA Particella 491;

CILA a sanatoria n. 15695 del 2/09/2004;
CILA a sanatoria n. 2136 del 10/02/2005;
CILA a sanatoria n. 3532 del 02/03/2005;
CILA prot. 20926 del 27/11/2009;
Comunicazione pratica 136/2017 prot. 7532 del 18/05/2017;
Copia agibilità prot. 4443 del 03/03/1995 (491);
Copia Autorizzazione di agibilità prot. 131 del 05/01/2005 (491).

Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di San Massimo (CB):
Per l'immobile di particella 55/72

Licenza edilizia n. 47 del 03/04/1969;
Certificato di abitabilità del 30/03/1971;
Concessione edilizia n. 161 del 23/09/1981;
CILAS prot. n. 8637 del 24/11/2022.

4.3 Individuazione della zona in cui ricadono gli immobili

In base all'attestazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Solofra (AV) i complessi industriali sopra identificati ai sensi dell'art. 110 ricadono in Aree ASI – indirizzi per la pianificazione sovraordinata del quadro delle regole delle norme di attuazione (art. 23 C.8 L.R. 16/2004) ed in particolare risultano inseriti in Zona per localizzazione industriale.
(Vedi attestazione. Da richiedere certificato di destinazione urbanistica prima della vendita)

residenziale ricettiva e commerciale, i vincoli che gravano sono quello Paesaggistico (d.lgs. 42/2004), Vincolo Idrogeologico (rdl 3267/1923), Vincolo Ambientale (Area Sic e ZPS), Vincolo Ente Parco Nazionale del Matese.
(Vedi attestazione. Da richiedere certificato di destinazione urbanistica prima della vendita)

4.4 Stato di possesso.

- Opificio principale ubicato in Solofra alla via Consolazione n. 1, Zona ASI, cartografia catastale foglio 2, particella 501,
Fabbricato N.C.E.U., particella 501/1, categoria D/1,
Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1362, sem. irr. Arb.,
Terreno N.C.T., foglio 2 particella 1363, semin. Arbor.,
Terreno N.C.T., foglio 2 particella 596, area fab dm,
Terreno N.C.T., foglio 2, particella 628, semin arbor.

- Solofra alla via Consolazione Zona ASI, individuato al N.C.T., foglio 2,
particella 637 FU D ACCERT,, mq. 4.684,
Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1320, semin. Arbor.,

Terreno N.C.T., foglio 2 particella 1321, semin. Arbor..

- Opificio ubicato alla via Consolazione n. 5, Zona ASI, cartografia catastale foglio 2, p.lla 491, particella 491/1, bcnc.,
Immobile N.C.E.U., particella 491/2, cat. D/1,
Immobile N.C.E.U., particella 491/3, cat. D/1,
Immobile N.C.E.U., particella 491/4, cat. D/1,
Immobile N.C.E.U., particella 491/5, cat. D/1,
Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1358, semin. Irr. Arb.;
Terreno N.C.E.U., foglio 2, particella 1961, F/1.

-Appartamento ubicato nel Comune di San Massimo, Loc. Campitello, (Campobasso), individuato al N.C.E.U. al foglio 17, con la particella 55/72.
Posso indicare solo lo stato di possesso dal punto di vista catastale, in quanto non incaricato per redigere la provenienza nel ventennio e le ricerche ipocatastali.

4.5 Certificazione energetica

L'ufficio tecnico del Comune di Solofra non mi ha rilasciato attestato di qualificazione energetica ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. 311/06 e succ. m.i..
L'ufficio tecnico del Comune di San Massimo non mi ha rilasciato attestato di qualificazione energetica ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. 311/06 e succ. m.i..
Pertanto, va redatto l'attestato di qualificazione energetica prima della vendita per i beni per cui è richiesto.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5.1 Descrizione del luogo in cui sono ubicati gli immobili

I seguenti fabbricati oggetto di stima, sono ubicati in Solofra (AV) nella Zona ASI e quindi sono tutti soggetti alle prescrizioni e regolamentazioni di detto Consorzio.
Il centro di Solofra dista circa 2 km.. La zona è caratterizzata dalla presenza di vari opifici adibiti a concerie, attività produttive.

- Opificio principale ubicato in Solofra alla via Consolazione n. 1, Zona ASI, cartografia catastale foglio 2, particella 501,
Fabbricato N.C.E.U., particella 501/1, categoria D/1,
Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1362, semin. irr. Arb.,
Terreno N.C.T., foglio 2 particella 1363, semin. Arbor.,
Terreno N.C.T., foglio 2 particella 596, area fabb. Dm,
Terreno N.C.T., foglio 2, particella 628, semin. arbor.

- Aree su cui insiste il depuratore ubicato alla via Consolazione Zona ASI, individuato al N.C.T., foglio 2,
particella 637 FU D ACCERT,
Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1320, semin. Arbor.,
Terreno N.C.T., foglio 2 particella 1321, semin. Arbor..

- Opificio ubicato alla via Consolazione n. 5, Zona ASI, cartografia catastale foglio 2, p.lla 491,
particella 491/1, bcnc.,
Immobile N.C.E.U., particella 491/2, cat. D/1,
Immobile N.C.E.U., particella 491/3, cat. D/1,
Immobile N.C.E.U., particella 491/4, cat. D/1,
Immobile N.C.E.U., particella 491/5, cat. D/1,
Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1358, semin. Irr. Arb.;
Terreno N.C.E.U., foglio 2, particella 1961, F/1.

Il seguente immobile oggetto di stima risulta ubicato alla loc. Campitello Matese nel Comune di San Massimo, Campobasso, si colloca in una località sciistica in un complesso denominato [redacted] l'appartamento in questione risulta ubicato al terzo piano del complesso di residence, dal lato soggiorno - pranzo guarda verso le piste da sci.

- **Appartamento ubicato nel Comune di San Massimo, Loc. Campitello Matese, (Campobasso),**
individuato al N.C.E.U. al foglio 17, con la particella 55/72.

5.2a Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile

- Opificio principale ubicato in Solofra alla via Consolazione n. 1, Zona ASI, cartografia catastale foglio 2, particella 501,
Fabbricato N.C.E.U., particella 501/1, categoria D/1,
Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1362, sem. irr. Arb.,
Terreno N.C.T., foglio 2 particella 1363, semin. Arbor.,
Terreno N.C.T., foglio 2 particella 596, area fab dm,
Terreno N.C.T., foglio 2, particella 628, semin arbor.
La particella 501/1 comprende l'opificio principale, gli uffici al piano terra e primo, la mensa, gli spogliatoi il piano ammezzato gli essiccatoi e il deposito prodotti chimici ubicato sulla p.lla 637.

- Aree su cui insiste il depuratore ubicato alla via Consolazione Zona ASI, individuato al N.C.T., foglio 2,
particella 637 FU D ACCERT,
Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1320, semin. Arbor.,
Terreno N.C.T., foglio 2 particella 1321, semin. Arbor..

L'opificio si colloca in una zona ASI del comune di Solofra (AV).
La costruzione dell'opificio fu iniziata agli inizi degli anni '70 e la maggior parte degli ampliamenti vennero portati avanti fino agli anni 90. In questo periodo, piuttosto lungo, si sono avvicendate diverse tipologie edilizie:

- Capannone con muri perimetrali a telai in calcestruzzo e copertura curva con travi in metallo e tiranti reggispinta; pareti perimetrali in muratura di vario genere;
- Capannone a telai in calcestruzzo prefabbricato con pannelli di tamponamento anch'essi in calcestruzzo prefabbricato, copertura e piani intermedi a solai prefabbricati;
- Pavimentazioni a piastrelle di klinker o battuto di cemento, carrabili con i carrelli elevatori;
- Infissi in metallo sulle pareti laterali e parzialmente anche inglobati nelle coperture curve;
- Pareti divisorie in muratura, nell'ultimo periodo discreto utilizzo anche di pannelli in lamiera sandwich.

Dalla via Consolazione si accede all'opificio industriale tramite un cancello carrabile ed uno pedonale, appena si entra, sulla zona a destra si colloca una guardiola, sul piazzale di ingresso a sinistra, di fronte alla zona uffici, si colloca una tettoia per il parcheggio delle autovetture, sulla destra (rispetto al cancello di ingresso) vi sono gli ingressi ai vari capannoni. Sull'area esterna di destra vi sono delle tettoie, una collocata davanti all'ingresso del capannone "B", un'altra tettoia di sviluppo rettangolare si colloca difronte agli ingressi dei capannoni "C","D","E","F" e si collega, tramite un'altra pensilina ad essa ortogonale, all'ingresso del capannone "D". Sulla sinistra vi si colloca la zona uffici dalla quale tramite il disimpegno al p.t. si accede al capannone "A". Sulla zona a destra dell'opificio, il piazzale, per un primo tratto risulta libero, sul secondo tratto che tende a restringersi vi si collocano tre container per il deposito di prodotti chimici, nella zona posteriore il passaggio è molto stretto per un tratto di circa 35,00 ml., poi nel tratto successivo vi è uno spazio di notevoli dimensioni dove si colloca una tettoia, un filtro a carboni attivi, una zona a verde dove si colloca una struttura in cemento adibita a vasca antincendio con una zona antistante in lamiera metallica dove vi sono le pompe non autorizzata dai grafici rilasciatomi, un container in pessime condizioni, sulla zona in questione vi sono dei rifiuti depositati. Nella parte finale del prospetto posteriore, vicino alla cabina elettrica vi è un silos per palissoni. Il tratto laterale sinistro, partendo dalla zona su via Consolazione, ha uno spazio verde e vi è un cancello chiuso che da sulla strada laterale, poi vi sono tre silos per abbattitori fumo spruzzo, una vasca interrata, nello spazio centrale libero, catastalmente vengono individuate due piccole particelle di terreno (1932 di 25 mq. – 1933 di 10 mq.) che risultano intestate a (Buongiorno Francesco nato a Solofra il 25/10/1945). Nella zona antistante a sinistra vi è una zona a verde.
Rispetto all'ingresso carrabile da via Consolazione sulla zona a sinistra, si collocano gli uffici al piano terra, alla quale si accede tramite un disimpegno, il quale sulla destra porta alla sala di attesa, alla guardiola e poi ai quattro ambienti adibiti ad uffici. Dal disimpegno suddetto si accede alle scale e all'ascensore che portano al piano primo, tramite una porta si accede ad un altro disimpegno dalla quale in senso antiorario si colloca; l'ingresso al disimpegno del capannone "A"; le scale che portano al piano primo dove si colloca la mensa ed i servizi igienici e una porta che va verso l'esterno dove sono collocati gli spogliatoi per uomini e donne che si compongono, seppur di dimensioni diverse, di uno spazio antistante e dei servizi con docce nella zona retrostante.
Premetto che i vari capannoni sono uniti e comunicanti tra di loro (vedi piante) e verranno descritti partendo dal primo capannone posto a sinistra. Dal disimpegno interno al piano terra della zona uffici si entra, tramite una porta tagliafuoco a due ante, nel **capannone "A"** dove vi sono, il reparto spruzzi, il reparto polveri, sulla zona a sinistra dell'ingresso vi è un disimpegno che mette in comunicazione il capannone in questione con il locale deposito di forma poligonale, tramite una rampa in quanto posto ad una quota inferiore. Sempre sulla zona a sinistra del capannone "A" si collocano tre ambienti con finestre poste in alto e dei servizi igienici distinti per uomo e donna. Tramite una grossa apertura si prosegue per il reparto polveri sempre del capannone "A" e sulla sinistra vi sono altri due piccoli ambienti.

Nel **capannone "B",** affiancato al precedente sul lato destro e comunicante, vi si colloca il reparto spedizioni, il reparto semilavorati, il reparto messe al vento e il reparto follonatura.
Nel **capannone "C"**, affiancato al precedente sul lato destro, sempre partendo dall'ingresso del piazzale antistante che dà su via Consolazione, vi è il reparto smeriglie, un disimpegno, i servizi igienici, il reparto concia e riconcia.
Nel **capannone "D"** affiancato al precedente sul lato destro vi si colloca il reparto selezione, il reparto palissonatura misurazione. Nella verticale del capannone "D" si colloca un ambiente limitrofo alla zona palissonatura misurazione ma accessibile dalla centrale termica con accesso dal piazzale laterale destro.
Nel **capannone "E"** affiancato al precedente sul lato destro si colloca il reparto inchiodatrici, il deposito pelli, dei servizi igienici, l'officina meccanica e proseguendo, ma con accesso dall'esterno, la centrale termica.
Nel **capannone "F"** affiancato al precedente sul lato destro si colloca una zona deposito e un piccolo ufficio.
Nel **capannone "G"** si colloca il reparto bottali, il reparto bottali tintoria, una zona spogliatoio con w.c, un ufficio, un deposito prodotti chimici e con accesso dall'esterno un deposito attrezzature. Nella parte finale si collocano due ambienti di cui uno con accesso anche dalla parte esterna e una cabina elettrica anch'essa con accesso solo dall'esterno.
Al piano primo degli uffici, nella parte antistante dell'opificio, tramite delle scale si accede alla zona mensa e dei servizi igienici, che attualmente risulta composto da un piccolo ambiente sulla zona a destra e da una sala espositiva.
Dalle scale, che si collocano nel disimpegno degli uffici al piano terra, si sale al piano primo, dove si collocano altri ambienti adibiti ad uffici, vi sono dei servizi igienici. Nella zona centrale dell'ambiente uffici vi è un disimpegno dalla quale tramite una scala dritta si accede ad un piccolo ambiente collocato al piano ammezzato soppalcato. Tramite le scale si arriva al piano secondo dove si colloca un altro ambiente in pessime condizioni dove vi è un piccolo cucinotto, l'ambiente in questione ha una copertura in lamiere, tramite questo ambiente si accede ad un terrazzo, nel disimpegno delle scale si accede ad un altro terrazzo.
Dalla fine del capannone "A" e del capannone "G" tramite delle scale a forma di "L" si accede al piano primo dove si colloca un essiccatoio, dal piano in questione si accede ad un terrazzo dove si colloca una piccola struttura in muratura indicata come cabina ENEL, ed un altro essiccatoio.
Dal piano primo in questione tramite un'altra rampa scale a forma di "L" si accede al piano secondo dove vi sono due aperture, quella a destra da su un ambiente chiuso non accessibile, mentre quella a sinistra da su un ambiente che guarda sull'essiccatoio.
In complesso l'opificio in questione presenta nei vari capannoni al piano terra frequenti rappezzi del pavimento, disordine nell'allacciamento impianti (canaline elettriche e tubazioni di aspirazione), necessità di manutenzioni alla pavimentazione, alle pareti e a vari soffitti. Nei vari sopralluoghi effettuati ho notato che l'opificio presenta molteplici infiltrazioni in vari punti, nel capannone "A", nella zona laterale sinistra, nella zona tra il capannone "A" e "B", ma la situazione peggiore e quella del capannone "C" dove vi sono infiltrazioni copiose che hanno danneggiato sia la copertura che le murature verticali. Lo stato di conservazione dell'Opificio industriale può ritenersi molto basso. I piazzali esterni sono in cattivo stato l'asfalto presenta vari rappezzi. Anche l'umidità delle lavorazioni conciarie ha provocato molti problemi. Gli uffici al piano terra ed al piano primo con la mensa hanno un livello di manutenzione medio. Gli spogliatoi per uomini e donne collocati al piano terra vicini alla zona uffici, sono in uno stato di manutenzione bassa. Lo stesso stato di bassa manutenzione vale per l'ambiente al piano secondo degli uffici e della zona al piano primo e secondo della zona essiccatoio. I materiali di finitura sono datati.
Faccio presente che sulla particella 637 dove è ubicato il depuratore (stimato con altra perizia dall'ing. Antonio Carraturo) si colloca un deposito prodotti chimici con tettoia che lo contorna su due lati individuato con la particella 501/1 e si trova in uno stato medio di manutenzione. Il

deposito per prodotti chimici si compone di un unico ambiente con un bagno, una tettoia ed un ambiente adiacente il bagno con pareti in alluminio, si sviluppa su di un solo piano. Sulla particella in questione (637) vi sono collocate anche delle aree destinate a standard urbanistici dell'opificio principale di p.lla 501/1.. Le sole aree delle particelle 637, 1320 e 1321, sono comprese nella valutazione della presente relazione con il deposito prodotti chimici (p.lla 501/1) insistente sulla p.lla 637.
La valutazione del depuratore delle vasche dei macchinari degli impianti è stata redatta nella perizia dall'Ing. Antonio Carraturo.

5.3.a Stato conservativo del complesso immobiliare

L'opificio industriale di particella 501/1 nel suo complesso si trova in uno stato di bassa manutenzione e quindi va sicuramente previsto un intervento di manutenzione straordinaria per quasi tutte le coperture, per alcune murature verticali, per quasi tutta la pavimentazione e di conseguenza una revisione per la parte impiantistica.
Per il depuratore le vasche, gli impianti le attrezzature, i macchinari vedi perizia ing. Antonio Carraturo.

5.2.b Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile

- Opificio ubicato alla via Consolazione n. 5, Zona ASI, cartografia catastale foglio 2, p.lla 491, al NCEU,

- particella 491/1, bcnc.,
- Immobile N.C.E.U., particella 491/2, cat. D/1,
- Immobile N.C.E.U., particella 491/3, cat. D/1,
- Immobile N.C.E.U., particella 491/4, cat. D/1,
- Immobile N.C.E.U., particella 491/5, cat. D/1,
- Terreno N.C.T., foglio 2, particella 1358, semin. Irr. Arb.;
- Terreno N.C.E.U., foglio 2, particella 1961. F/1, area urbana.

Il fabbricato si colloca in una zona ASI del comune di Solofra (AV) è di fatto più moderno rispetto all'opificio di p.lla 501. Il fabbricato è realizzato con strutture in Cap prefabbricate, tamponatura perimetrale in pannelli di calcestruzzo coibentato, illuminazione principale ottenuta tramite lastre traslucide, pavimentazione industriale in battuto di cemento. Lo stato di mantenimento e conservazione di quest'ultimo opificio, sempre rispetto agli standard della industria conciaria, puo' ritenersi normale, anche se vi sono delle criticità legate alle forature create nei pannelli verticali, zone di degrado del cemento dei pannelli, e presenza sui piazzali di molteplici materiali in cattivo stato. Il fabbricato in questione allo stato attuale risulta diviso in quattro unità ovvero, particelle 491/2, 491/3, 491/4, 491/5. La particella 491/1 e un bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 2,3,4,5.
La porzione individuata con la **particella 491/2** si colloca nella zona posteriore rispetto all'ingresso principale su via Consolazione, attualmente risulta occupata da una società (fonte curatore fallimentare). Vi è una pensilina esterna collocata sull'ingresso carrabile, il capannone all'interno ha degli ambienti adibiti ad ufficio e servizi igienici. Sulla zona a destra rispetto all'ingresso vi è una rampa che si collega a una banchina. La banchina che si colloca a quota di circa + 1,10 ml., tramite due aperture praticate nei pannelli portanti della struttura funge da carico e scarico dal piazzale per gli automezzi. La superficie interna è di circa 668,00 mq. con un'altezza di circa 7,65 ml., sotto tegolo misura circa 7,20 ml.. Rispetto alla concessione n. 4302 del 19/10/1995, l'attuale banchina interna con rampa, gli uffici e la pensilina esterna non sono riportati nei grafici, quindi vanno autorizzati e accatastati.
La porzione individuata con la **particella 491/3** si colloca nella zona anteriore destra rispetto all'ingresso principale su via Consolazione, attualmente risulta occupata da una società (fonte

curatore fallimentare). Il capannone all'interno ha degli ambienti adibiti ad ufficio, a deposito, un locale antincendio accessibile dall'esterno, dei servizi igienici ed un ambiente interno aperto. Non risulta autorizzato il muro collocato a destra rispetto all'ingresso principale.
La porzione individuata con la **particella 491/4** si colloca nella zona anteriore, attualmente risulta occupata da una società (fonte curatore fallimentare). Il capannone all'interno ha degli ambienti adibiti ad ufficio, dei servizi igienici, non risulta accatastato un piccolo ufficio ed un tramezzo divisorio, il tramezzo in questione non è riportato nell'ultima concessione consegnatami.
La porzione individuata con la **particella 491/5** si colloca nella zona posteriore, attualmente risulta occupata (fonte curatore fallimentare). Il capannone all'interno ha degli ambienti adibiti ad ufficio, dei servizi igienici. Nella zona centrale è stata realizzata una struttura su due livelli, al piano terra vi sono i w.c. e depositi, mentre al piano ammezzato si collocano gli uffici ed un ambiente deposito. Vi sono due ingressi carrabili. Rispetto all'ingresso carrabile che si colloca sul lato lungo del capannone, appena si entra a destra si collocano dei servizi igienici. Nella zona interna dell'ingresso posteriore, si colloca un muro di altezza circa 2,00 ml. di lunghezza di circa 10 ml., spessore circa 30 cm., non autorizzato. Le strutture interne non sono tutte conformi a quelle autorizzate dall'ultima concessione rilasciatami quindi vanno autorizzate o eliminate. Nella zona a destra appena si entra dall'ingresso carrabile posteriore è stata praticata un apertura nei pannelli verticali del capannone che andrebbe ripristinata.
Nella parte esterna, **particella 491/1**, corte comune ai subalterni 2,3,4,5, tra la zona posteriore e la zona laterale destra è stato realizzato un muro in cemento di cui non ho ricevuto autorizzazioni da parte del comune, nella zona posteriore vi si colloca una piattaforma in cemento, inoltre vi sono molti materiali depositati. A ridosso della struttura portante del capannone sempre nella zona posteriore vi si colloca una piccola pensilina chiusa a servizio dell'impianto antincendio, un serbatoio in vetroresina collocato su una base in cemento. Il muro di confine in cemento lungo la zona laterale destra dell'opificio risulta lesionato (vedi foto). Non risultano individuate le aree a verde standard. Non ho potuto visionare il tetto quindi non posso relazionare in merito né al suo stato di manutenzione né sui materiali. Sulla zona a destra a confine con altra proprietà e stata realizzata un'apertura nel muro di recinzione. Nella zona posteriore della particella 491 difronte all'ingresso della particella 491/5 mi ha riferito la parte proprietaria che vi era una servitù che corre lungo il confine con altra proprietà. (da vedere nella provenienza atti di compravendita).

5.3.b Stato conservativo del complesso immobiliare
L'opificio industriale di particella 491 nel suo complesso si trova in uno stato di normale manutenzione, tranne per alcune criticità create dalle forature nei pannelli delle zone esterne in cui vi sono ferri a vista, zone di degrado del cemento dei pannelli, e presenza sui piazzali di molteplici materiali in cattivo stato, va prevista una manutenzione del fabbricato e delle zone esterne.

5.2.c Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile
-L'appartamento ubicato nel Comune di San Massimo località Campitello (CB), individuato al N.C.E.U. al foglio 17 con la particella 55/72,
si colloca in un condominio [redacted] dove vi sono altre unità immobiliari dello stesso tipo. La zona in cui è ubicato l'immobile è una località sciistica. L'immobile si colloca al piano terzo del fabbricato condominiale. Al piano terra vi è una reception con annessa sala e poi tramite una scala posta a sinistra si sale al piano terzo, il tutto pavimentato con moquette, vi è anche un ascensore che al momento del sopralluogo non era in funzione. Il pavimento è in lamparquet flottante collocato sul pavimento originario ed in alcuni punti si è leggermente sollevato, in cucina e nei bagni vi sono vecchie mattonelle in gres, i termosifoni sono in ghisa, vi è un camino, gli infissi sono nuovi in Pvc, vi è uno scaldabagno elettrico nel bagno le porte sono in legno. La cucina e i bagni sono senza

denominato

finestre. Nel Fabbricato condominiale vi è in atto un intervento di manutenzione straordinaria di cui non mi è stata rilasciata l'ultimazione dei lavori. Non viene riportata la veranda sulla piantina catastale.

5.3.c Stato conservativo del complesso immobiliare

L'appartamento si trova in uno stato di normale manutenzione seppur i materiali sono datati, all'esterno in uno stato di normale condizione visto che è in atto un intervento di manutenzione straordinaria, il cornicione del tetto si presenta in cattivo stato.

6. ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE

ONERI E OSSERVAZIONI

In base alle carte consegnatemi dagli UTC del Comune di Solofra (AV) e del Comune di San Massimo (CB) e dalle carte catastali.

- L'attestato di qualificazione energetica è stato richiesto dal sottoscritto al comune di Solofra (AV) ma non mi è stato rilasciato.

Ho richiesto l'attestato di qualificazione energetica al comune di San Massimo (CB) ma non mi è stato rilasciato, quindi va redatto prima della vendita.

- L'attuale piantina catastale della particella 501/1, che individua l'opificio al piano terra non corrisponde allo stato di fatto, vi sono delle divisioni e degli ambienti non riportati, anche la piantina al piano primo dove sono individuati gli uffici e la mensa vi sono delle variazioni che dovranno essere presentate presso gli uffici competenti, nella zona dell'essiccatoio non viene raffigurata in modo esatto la superficie interna e la cabina enel si colloca in una posizione leggermente diversa, nel reparto inchiodatrici gli ambienti interni (w.c.) sono rappresentati in modo diverso, nel reparto concia riconcia vi e una diversa distribuzione dei servizi igienici, nel reparto selezione vi sono due tramezzi, nel reparto deposito e selezione vi e una struttura in lamiere coibentate che forma un ambiente chiuso. Pertanto, le suddette problematiche dovranno essere autorizzate presso gli uffici competenti.
- Sulla particella 628 che fa parte dell'opificio di particella 501 dove sono posizionati parte degli standard destinati a verde privato, vi è una struttura in cemento fuori terra (vasca antincendio) non riportata in pianta con una superficie di circa 34 mq. con un piccolo deposito affiancato nella parte antistante di circa 15 mq., pertanto se possibile dovrà essere oggetto di autorizzazione presso gli uffici competenti, altrimenti va ripristinato lo stato dei luoghi.
- Nei pressi della cabina elettrica (p.lla 501) lato posteriore vi sono degli aspiratori con copertura non riportati in pianta.
- Sempre sulla particella 501/1 che si colloca nella zona del depuratore (637) vi è un bagno, ed un ambiente realizzato con infissi in alluminio, che non vengono rappresentati nei grafici autorizzativi, inoltre vi è una tettoia di circa 36 mq., parte di tettoia che collega la tettoia della particella 501/1 con la tettoia che copre i silos dell'impianto di depurazione di dimensioni circa 7,5 mq., una altra tettoia della zona posteriore di circa 18 mq. che non sono autorizzate pertanto vanno autorizzate o eliminate. Le vasche di depurazione (stimate dall'ing. Antonio Carraturo vedi perizia) non vengono rappresentate nell'accatastamento;

- Il fabbricato di particella 501/1 si trova in uno stato di cattiva manutenzione, quindi, dovrà essere oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria sia per alcune coperture in cattivo stato che presentano notevoli infiltrazioni in molti punti dei vari capannoni, sia per alcune zone dei paramenti verticali dove vi sono copiose infiltrazioni e la muratura è in cattivo stato: La pavimentazione risulta in pessimo stato con vari rappezzi in quasi ogni ambiente. Nella zona concia riconcia, zona bottali vi sono dei basamenti in cemento per il posizionamento dei bottali e delle scale in cemento o in ferro sempre a servizio dei bottali. Nella zona reparto spruzzi vi è una rampa di scale che si collega alla zona esterna, nella zona concia riconcia con accesso dal corridoio di disimpegno la zona dei servizi igienici non viene rappresenta in modo esatto, nel reparto inchiodatrici e nella zona deposito sali non vengono rappresentati in modo esatto sia i servizi igienici sia i piccoli depositi, sia nei grafici autorizzativi che catastali, pertanto vanno autorizzati;
- Sulla zona esterna (628) vi sono due vecchi container in cattivo stato inoltre vi sono dei materiali da portare a rifiuto, i piazzali esterni hanno bisogno di una revisione della pavimentazione esistente;
- Per la particella 637 FU in fase di accertamento, per il deposito prodotti chimici (501/1) che si colloca nella zona del depuratore (637), debbono essere presentate delle pratiche catastali per la corretta identificazione catastale.
- Volevo porre in evidenza che per il fabbricato di particella 491 il comune di Solofra ha rilasciato un'autorizzazione di agibilità del 5/1/2005 per la suddivisione del capannone in tre unità ovvero "a", "b","c", ed un'autorizzazione di agibilità del 3/3/1995 per l'unità "d". Per il fabbricato di particella 491, dalle carte rilasciatemi, va indicato che la concessione 3838 del 29/07/1991, riguardante l'assetto definitivo dello stabilimento con la suddivisione in quattro unità "a", "b", "c", "d" non riporta il parere ASI., mentre la concessione successiva la 4302 del 19/10/1995, presentata per l'apertura di un vano porta in una delle quattro suddivisioni riporta il timbro dell'ASI. Non mi sono state rilasciate autorizzazioni delle varie attività insediate nelle unità suddette dall'Utc del Comune.
- La particella 1961 è un'area urbana che risulta esterna alla recinzione dell'opificio individuato con la particella 491;
- Sulla particella 491/1 tra la zona esterna posteriore e laterale destra si colloca un muro alto circa 2 ml. che divide il piazzale, che dalle carte rilasciatemi non risulta autorizzato; quindi, o deve essere oggetto di sanatoria o deve essere demolito, inoltre nella parte posteriore difronte all'ingresso della particella 491/5 si colloca una piattaforma in cemento, un serbatoio in vetroresina su base in cemento ed una piccola baracca dell'impianto antincendio, nella zona in questione vi sono molti materiali in cattivo stato di conservazione. Nella zona laterale sinistra vi è un'apertura nel muro di cemento di recinzione che si collega con altra proprietà limitrofa. Nella zona laterale destra il muro di confine risulta lesionato a causa di un albero che si colloca nella proprietà confinante. L'ingresso alla particella 491/2 ha una pensilina con un solo pilastro che non risulta autorizzata. Sia il muro di contenimento che l'apertura laterale a sinistra verso altra proprietà, non vengono riportate nell'elaborato planimetrico; sul piazzale di particella 491/1 non

vi sono le aree di standard destinate a verde, il tutto va autorizzato e per le opere non sanabili vanno eliminate;

- In base ai documenti rilasciati dal comune, il fabbricato di particella 491/2 ha delle difformità che consistono, realizzazione planimetrica degli uffici così come riportati nelle piante allegate (vedi allegato 2), di una rampa e di una banchina tra loro collegate, alla realizzazione di due aperture nei pannelli di tamponamento realizzate per il carico e scarico delle merci, sia nella piantina catastale che nei grafici autorizzativi non vengono riportati gli uffici la rampa, la banchina e la pensilina esterna. Pertanto, vanno autorizzate o eliminate.
- In base ai documenti rilasciati dal comune, il fabbricato di particella 491/3 ha una piccola difformità che consiste nella realizzazione di un tramezzo che ha creato un ambiente per il posizionamento di prodotti.
- In base ai documenti rilasciati dal comune, il fabbricato di particella 491/4 ha una piccola difformità riferita ad un tramezzo in prossimità della zona uffici, nella piantina catastale non viene riportato un piccolo ufficio una finestra ed il tramezzo, pertanto vanno autorizzate;
- In base ai documenti rilasciati dal comune, nel fabbricato di particella 491/5, nella zona centrale è stata realizzata una struttura in cemento armato dove sono stati ricavati due depositi al piano terra, delle scale che si collegano al piano ammezzato dove è stato realizzato un ufficio ed un deposito, inoltre è stato realizzato un muro in cemento di lunghezza circa 10 ml. altezza 2,00 ml. sp. 0,30 cm. Nel muro di tamponamento laterale destro per chi entra dall'accesso carrabile posteriore è stata praticata un'apertura. Il locale in questione risulta pieno di materiale non in ottimo stato, tutte le variazioni suddette non autorizzate non vengono riportate nella piantina catastale né nei grafici autorizzativi. Pertanto, vanno autorizzate o eliminate.
- Gli immobili individuati con le particelle 491/2, 491/3, 491/4, sono in affitto ognuno di loro a tre diverse società, l'immobile individuato con la particella 491/5 è in comodato d'uso gratuito. (dati forniti dal Curatore fallimentare)
- La parte proprietaria mi ha riferito che era in atto un collaudo in sanatoria del capannone di particella 491. Sono visibili i prelievi dei campioni nelle strutture del capannone.
- Da verificare eventuale prelazione, se prevista in caso di vendita, del Consorzio ASI di Avellino;
- Va aggiornata la piantina catastale dell'appartamento di p.lla 55/72 sulla zona veranda balcone.
- Il fabbricato entro cui risulta ubicato l'appartamento di particella 55/72 e oggetto di una CILAS con lavori ancora non ultimati.
- Il depuratore, le vasche, gli impianti, le attrezzature, i macchinari sono stati valutati a parte con perizia redatta dall'ing. Antonio Carraturo.

Pertanto, alla luce delle suddette problematiche espresse si dovranno presentare delle pratiche per la regolarizzazione presso gli enti preposti, (Comune, ASI, Agenzia del territorio, Genio civile, ecc.) ed alla fine dopo l'ottenimento si dovrà procedere alle pratiche di agibilità finale presso gli enti preposti, oppure in alternativa si dovrà procedere all'abbattimento delle opere non sanabili, inoltre si dovranno smaltire dei materiali dismessi. In base alle osservazioni suddette, i costi per la

eventuale regolarizzazione o viceversa eliminazione di alcune delle opere suddette sono stati detratti in percentuale equitativa dal calcolo del valore degli immobili, quindi tutti i costi per le pratiche catastali, autorizzative, presso gli enti Genio Civile, ASI, Agenzia del territorio ed altri enti competenti, tutte le spese tecniche, oneri, multe, tributi dovuti ai vari enti, eventuali trasporto a rifiuto di materiali, eventuali adeguamenti della struttura che potrebbero scaturire per la sanatoria al genio civile o ad altri enti, per le agibilità, saranno tutti a carico della parte acquirente. Mi occorre precisare che il sottoscritto è stato esonerato dal richiedere documentazione presso altri enti (ASI, Genio civile, conservatoria dei RR.II. ecc.) pertanto non ho potuto relazionare in merito.

7. STATO DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO

La stima degli immobili è stata eseguita adottando il metodo di comparazione diretta o stima sintetica.

Tra i principali vantaggi del metodo di comparazione diretta vi è l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento.

Il problema della determinazione del valore appare, quindi, pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame.

La delimitazione di tali aree dovrà, pertanto, essere condotta in conformità ad un'analisi concernente l'omogeneità di quelle che possono definirsi "caratteristiche di localizzazione" e che, tranne casi eccezionali, sono riferite all'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte; tali caratteristiche possono così, brevemente sintetizzarsi:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a piccole distanze percorribili a piedi di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "i generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Si tratta, come può constatarsi, di una serie assai ampia di caratteristiche il cui campo di variabilità è in genere crescente in funzione delle dimensioni dell'intera città.

Nel nostro caso, per ogni singolo immobile si è tenuto conto di tutte le caratteristiche di localizzazione evidenziate e delle caratteristiche di posizione (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale) e delle caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, distribuzione interna, caratteristiche degli impianti tecnologici, presenza di spazi scoperti privati).

Infine, sulla base delle considerazioni prima esposte ed individuato il mercato omogeneo di riferimento, si è provveduto ad esperire un'indagine presso gli operatori del mercato immobiliare e

dell'agenzia del territorio di Avellino, per la determinazione del valore di mercato di immobili simili.

I coefficienti di merito/demerito per un capannone industriale aggiustano il valore di mercato in base a fattori specifici come **logistica, caratteristiche tecniche, stato di manutenzione e dotazioni** (piazzali, accessi, impianti), modificando il prezzo al mq ottenuto da compravendite comparabili, con aumenti per elementi strategici (es. accessi diretti autostrada) e diminuzioni per difetti (es. scarsa illuminazione, aree poco funzionali).

- **Posizione e Accessibilità:**
  - **Merito:** Vicinanza a nodi autostradali, porti, ferrovie, zone industriali strategiche, visibilità.
  - **Demerito:** Posizione secondaria, difficoltà di accesso, traffico intenso.
- **Caratteristiche Strutturali e Funzionali:**
  - **Merito:** Altezza utile elevata, ampiezza dei vani, pianta regolare, possibilità di ampliamento, presenza di uffici/servizi integrati, ottime condizioni del tetto e delle strutture.
  - **Demerito:** Altezza insufficiente, strutture obsolete, pianta irregolare, necessità di interventi di consolidamento.
- **Stato di Conservazione e Manutenzione:**
  - **Merito:** Nuova costruzione, ottimo stato, ristrutturazioni recenti, impianti efficienti.
  - **Demerito:** Necessità di ristrutturazione (coefficiente negativo), impianti datati o assenti.
- **Dotazioni e Servizi:**
  - **Merito:** Ampio piazzale di manovra, aree di carico/scarico, cortili, impianto antincendio, illuminazione adeguata, cabine elettriche potenziate, presenza di carroponte.
  - **Demerito:** Carenza di spazi esterni, aree di manovra ridotte, assenza di dotazioni essenziali.

7.1 Valore di mercato metodo diretto

Per il calcolo del valore di mercato per comparazione diretta si tiene conto di vari fattori:

Dati di input:

- ✓ periodo di riferimento
- ✓ mercato elementare omogeneo
- ✓ parametro
- ✓ beni similari
- ✓ prezzi

La zona omogenea, per gli immobili in questione, di riferimento, è la zona periferica ASI del Comune di Solofra dove, per immobili "Capannoni tipici", come l'edificio in questione, si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra €/mq. 330,00 e 460,00. Nel nostro caso, appare prudenziale e ragionevole assegnare ad esso un valore unitario pari a €/mq. 160,00 per il capannone di particella 501/1 comprese le aree limitrofe, mentre per il capannone di particella 491 tenendo conto anche delle destinazioni interne assegniamo €/mq. 430,00 comprese le aree limitrofe. Mentre per gli uffici della particella 501/1, noi prenderemo in considerazione un valore di €/mq. 360,00. Per il deposito prodotti chimici 501/1 insistente sulla p.lla 637, comprese le aree su cui insiste prenderemo in considerazione un valore di €/mq. 360,00.

La zona omogenea, per l'appartamento in questione p.lla 55/72, di riferimento, è la zona suburbana località turistica di Campitello Matese del comune di San Massimo (CB) dove, per immobili "Abitazioni civili", come l'edificio in questione con finiture normali, si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra €/mq. 400,00 e 600,00. Nel nostro caso, appare prudenziale e ragionevole assegnare ad esso un valore unitario pari a €/mq. 600,00.

Mi occorre precisare che il depuratore, le vasche, gli impianti, le attrezzature, i macchinari sono stati valutati con altra perizia redatta dell'ing. Antonio Carraturo.

Il capannone di particella 501/1 è per la maggior parte dei reparti che lo compongono in pessime condizioni e la maggior superficie è di vecchia costruzione; inoltre, per le problematiche espresse nelle osservazioni applichiamo un ulteriore deprezzamento del 5%.

Pertanto, il probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto comprese le aree esterne 1362, 1363, 628, 596 e le aree dove insiste il depuratore 637, 1320,1321 è il seguente:
Procedimento di stima dove:

Vm_b = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Calcolo del valore dell'immobile particella 501/1 comprese aree p.lle 1362, 1363, 628, 596, 637, 1320 e 1321

Valore del capannone al mq. 160,00, valore degli uffici al mq. 360,00, valore del deposito prodotti chimici con arre limitrofe al mq. 360,00, applicando un ulteriore deprezzamento per le problematiche espresse del 5% abbiamo un valore al mq. di 152,00 €/mq. per l'opificio.

Vm_b immobile particella 501/1 comprese aree = €. 1.856.848,00
Totale valore degli immobili Euro 1.856.848,00

(Vedi specifica in allegato)

Il capannone di particella 491/2 – 491/3 – 491/4 – 491/5 è in una situazione migliore rispetto al capannone di p.lla 501, quindi assegneremo un valore di circa 430 €/mq, applicando un ulteriore deprezzamento per le problematiche espresse del 15% per la particella 491/5, del 12% per la particella 491/2, del 10% per le particelle 491/3 e 491/4.

Pertanto, il probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto comprese le aree esterne è il seguente:
Procedimento di stima dove:

Vm_b = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Calcolo del valore dell'immobile particella 491 comprese aree.

Valore al mq. 430,00 del capannone, applicando un ulteriore deprezzamento per le problematiche espresse del 15% per la particella 491/5, del 12% per la particella 491/2, del 10% per le particelle 491/3 e 491/4. Quindi abbiamo**:**

Vm_b immobile particella 491/2 = €/mq. 378,40
Totale **€ 252.771,20**

Vm_b immobile particella 491/3 = €/mq. 387,00

Totale **€ 258.516,00**

Vm_b immobile particella 491/4 = €/mq. 387,00

Totale **€ 258.516,00**

Vm_b immobile particella 491/5 = €/mq. 365,50

Totale **€ 244.154,00**

Totale valore degli immobili Euro 1.013.957,20

(Vedi specifica in allegato)

Calcolo del valore dell'immobile particella 55/72.

Per quanto riguarda la stima dell'Appartamento sito nel Comune di San Massimo (CB) – Località Campitello Matese, la zona omogenea, per l'appartamento in questione, di riferimento, è la zona suburbana località turistica di Campitello Matese dove, per immobili "Abitazioni civili", come l'edificio in questione con finiture normali, si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra €/mq. 400,00 e 600,00. Nel nostro caso, appare prudenziale e ragionevole assegnare ad esso un valore unitario pari a €/mq. 600,00.

Vm_b immobile particella 55/72 mq. 86,6*600,00 = €/mq. 51.960,00

Totale valore degli immobili Euro 51.960,00

(Vedi specifica in allegato)

++

8. CONCLUSIONI

In definitiva **per gli immobili** oggetto della presente perizia, si è stimato il seguente valore:

Immobili in Solofra

Lotto n. 1

Valore di mercato del fabbricato di particella, 501/1 con aree limitrofe 1362, 1363, 628, 596, solo aree di particelle 637, 1320, 1321, deposito prodotti chimici di p.lla 501/1 insistente sulla p.lla 637.

Totale valore degli immobili Euro 1.856.848,00
(Vedi specifica in allegato)

Immobili in Solofra

Lotto n. 2

Valore di mercato del fabbricato di particella 491, 491/1- 491/2 - 491/3 - 491/4 - 491/5, 1358, 1961 .

2A Vm_{b} immobile particella 491/2 = €/mq. 378,40

Totale **€ 252.771,20**

2B Vm_{b} immobile particella 491/3 = €/mq. 387,00

Totale **€ 258.516,00**

2C Vm_{b} immobile particella 491/4 = €/mq. 387,00

Totale **€ 258.516,00**

2D Vm_{b} immobile particella 491/5 = €/mq. 365,50

Totale **€ 244.154,00**

Totale valore degli immobili Euro 1.013.957,20
(Vedi specifica in allegato)

Immobili in Loc. Campitello Matese Comune di San Massimo (CB)

Lotto n. 3

Valore di mercato Immobile in Loc. Campitello Comune San Massimo (CB), dell'appartamento di particella 55/72.

Totale valore dell' immobile Euro 51.960,00

Quindi i beni in totale hanno il seguente valore Euro € 2.922.765,20

Gentilissimi, **Giudice per la sezione fallimentare dott. Gaetano Guglielmo, curatore fallimentare dott. Fausto Colarusso,** restando a sua disposizione per integrazioni o quant'altro ritenesse necessario che non risulta nel presente elaborato peritale, consegno la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio per la stima dell'immobile sopradescritto che si compone di n. 21 pagine oltre gli allegati.

Tanto si doveva per incarico ricevuto.

Avellino 08/02/2026

Il Tecnico
Architetto Beniamino FRANCHILINO

- CALCOLO VALORE IMMOBILI E PLANIMETRIE ESPLICATIVE

CALCOLO SUPERFICI E VALORE IMMOBILI		IMMOBILI P.lla 501 e particelle limitrofe 1362, 1363, 628, 596						
		P.lla 637, 1320 e 1321						
Piano	**Locale/Area**	**Superficie**	**Superficie**	**Fatt. correct.**	**Altezza**	**Sup. Corretta**	**Stima a mq**	**Stima complessiva**
		(mq)	**(mq)**	**superficie**	laterale	**convenzionale**	**(Euro/mq)**	
						(mq)		
1. Locali Opificio Particella 501/1								
	1.1.Locali Capannone:							
Terra	Deposito Prodotti finiti	377,70	377,70		3,80			
Terra	reparto spruzzi	754,00			3,60			
Terra	Dis.	23,10			3,60			
Terra	Lustrini	45,00			3,60			
Terra	Reparto Spruzzo compreso WC	168,00			3,60			
Terra	Deposito Prodotti chimici	50,00			3,60			
Terra	Reparto Palissoni/messa al vento laterale	124,00			4,60			
Terra	Reparto polveri	468,00	1632,10		4,60			
Terra	Cabina ENEL e Cabina elettrica	82,53	82,53		4,40			
Terra	Reparto Spedizioni	270,00			4,60			
Terra	semilavorati/messe al vento	760,00			4,60			
Terra	Follonatura	190,00	1220,00		3,00			
Terra	Reparto smeriglie	345,00			4,80			
Terra	Concia riconcia/reparto bottali/servizi igienici	875,00	1220,00		4,80			
Terra	Selezione	958,00			4,80			
Terra	Deposito	142,00	1100,00		4,80			
Terra	Reparto inchiodatrici	319,00			4,80			
Terra	Reparto messe al vento	286,00			4,80			
Terra	Officina meccanica	133,00			5,74			
Terra	Cabina elettrica/centrale	96,00	834,00		5,80			
Terra	Deposito prodotti chimici/inchiodatrici	449,00			5,90			
Terra	Reparto Bottali	214,00			5,80			
Terra	Reparto bottali/tintoria	456,00			3,00			
Terra	Deposito attrezzature	15,00			6,50			
Terra	Spogliatoio con w.c./ufficio/deposito/deposito prodotti	125,00			4,00			
Terra	Bottali a follonare	130,00	1389,00		6,50			
	Subtotale 1.1. Locali Capannone Piano Terra	7855,33	7855,33	1,00		7855,33	152,00	1 194 010 €
Terra	Deposito prodotti chimici	116,00	116,00	1,00	3,10	116,00	360,00	41 760 €
	Totale	7971,33	7971,33					
Terra	**1.2. Pensiline, Tettoie, Manufatti semplici per dep. Materiali:**							
	Tettoia metallica su lato ingresso	251,16	251,16					
Terra	Pensilina ingresso	83,84	83,84					
Terra	Tettoia su parcheggio	92,00	92,00					
Terra	Tettoia deposito prodotti chimici	200,00	200,00					
Terra	Serbatoio Acqua	13,20	13,20					
Terra	Dep prodotti pericolosi alte temperature	11,00	11,00					
Terra	Deposito acidi	11,00	11,00					
Terra	Dep prodotti chimici infiammabili alte temperature	11,00	11,00					
Terra	Compressori	43,00	43,00					
Terra	Pensilina	180,93	180,93					
	Subtotale	897,13	**897,13**	**0,70**		**627,99**	152,00	95 455 €
	1.2. Pensiline, Tettoie, Manufatti semplici per dep. Materiali							
	1.3. Locali Piano Primo e Secondo							
Primo	Essiccatoio su Versante Ufficio Tecnico		600,00		3,60			
Primo	Essiccatoio su Versante Cabina elettrica		240,00		4,00			
Secondo	Essiccatoio su Versante Ufficio Tecnico		305,00		3,60			
	Subtotale 1.3. Locali Piano Primo e Secondo		**1145,00**	**0,80**		**916,00**	152,00	139 232 €
2. Locali Uffici e Servizi Sociali								
Terra	Locali Uffici e Servizi Sociali		471,40		3,30 e 3,80			
Terra	Guardiola ingresso		23,31		2,70			
Primo	Mensa e Uffici		528,60		3,40 e 2,80			
Ammezzato	deposito		10,00					
Secondo	Torrino a fianco scala		40,00		2,30			
	Subtotale Locali Uffici e Servizi Sociali		**1073,31**	**1,00**		**1073,31**	360,00	386 392 €
	comprese aree							
	TOTALE GENERALE IMMOBILI P.LLA 501 e limitrofe						Totale generale	**1 856 848 €**
	P.lla 637, 1320 e 1321							
PERIZIA DI STIMA CONCERIA								

CALCOLO SUPERFICI E VALORE IMMOBILI		IMMOBILI P.lla 491 e particelle limitrofe					
Piano	Locale/Area	Superficie (mq)		Altezza (ml.)		Stima a mq (Euro/mq)	Stima complessiva (Euro/mq)
1. Locali Opificio (Capannone Industriale)							
	1.1.Locali Capannone:						
	Unità Sub 2	668,00		7,6		378,40	252 771,20
	Unità Sub 3	668,00		7,6		387,00	258 516,00
	Unità Sub 4	668,00		7,6		387,00	258 516,00
	Unità Sub 5	668,00		7,6		365,50	244 154,00
	Subtotale 1.1. Locali Capannone Piano Terra	**2 672,00**					**1 013 957,20**
	comprese aree						
	TOTALE GENERALE IMMOBILI P.LLA 491 E LIMITROFE						**1 013 957,20 €**

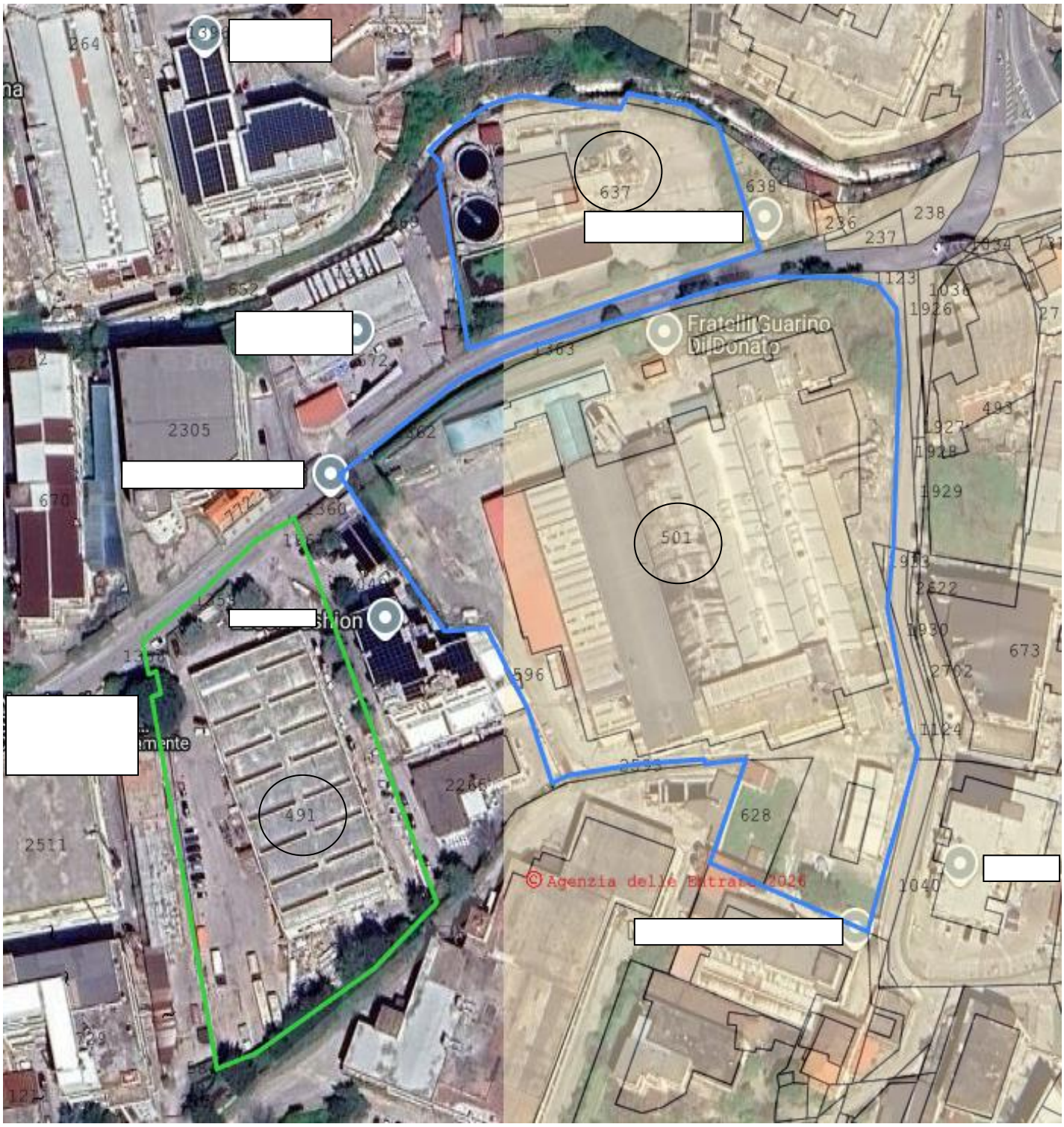
PERIZIA DI STIMA CONCERIA

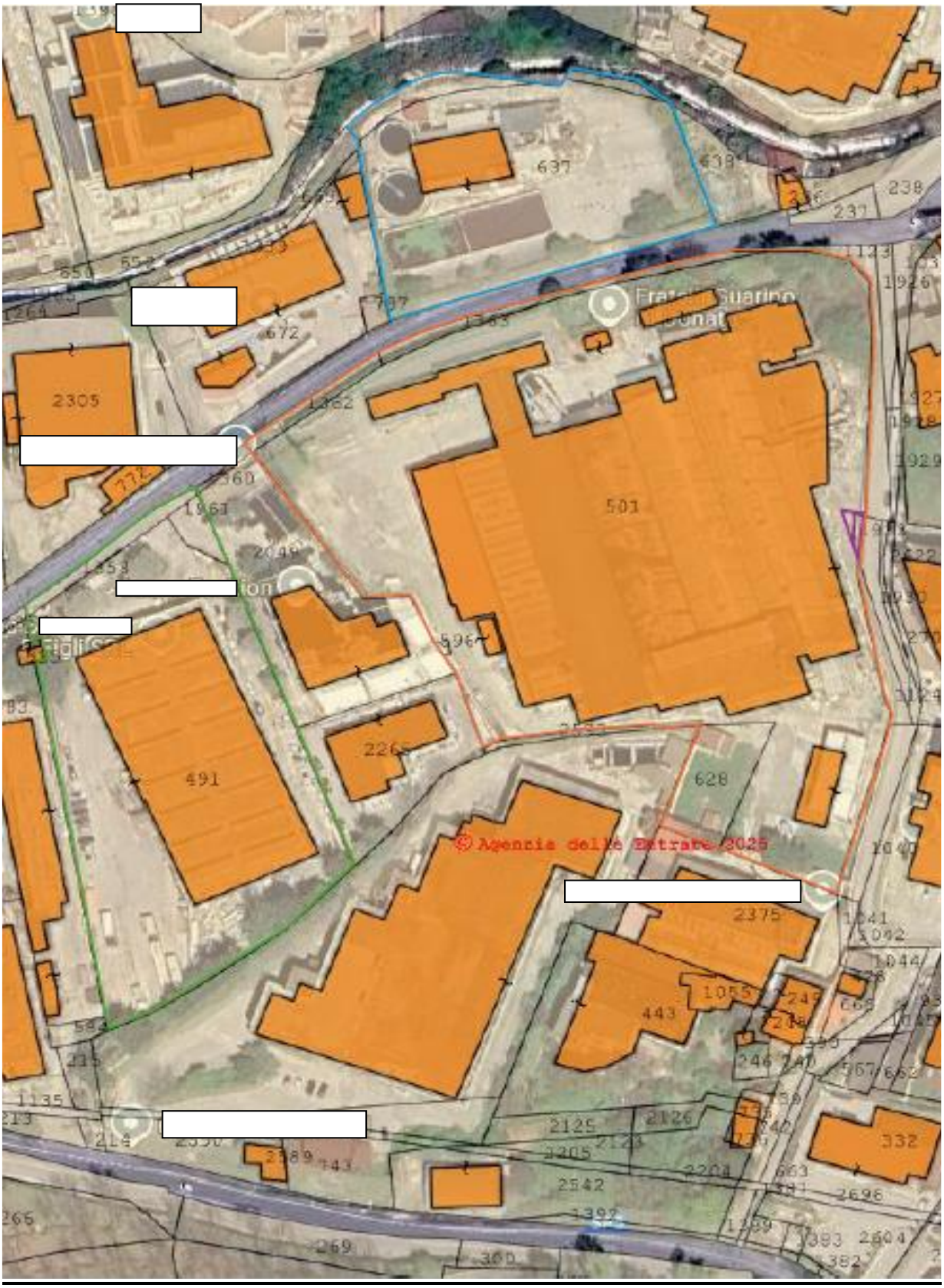
CALCOLO SUPERFICI E VALORE IMMOBILI		IMMOBILE IN CAMPITELLO MATESE _ SAN MASSIMO (CB)					
Piano	Locale/Area	Sup. catast. (mq)	Fatt. correttt. superficie	Sup. Corretta (mq)		Stima a mq (Euro/mq)	Stima complessiva (Euro)
1	Appartamento	83	1	83			
2	Aree scoperte	4,6	0,79	3,6 €			
	Subtotale Superficie commerciale			**86,6**		**600**	**51 960**

PERIZIA DI STIMA APPARTAMENTO SRL

OPIFICIO PRINCIPALE P.LLA 501, 501/1, 1362, 1363, 628, 596
CON AREA DEPURATORE P.LLA 637 1320, 1321

OPIFICIO SECONDARIO P.LLA 491, P.LLA 491/1, 491/2, 491/3, 491/4, 491/5, 1358, 1961





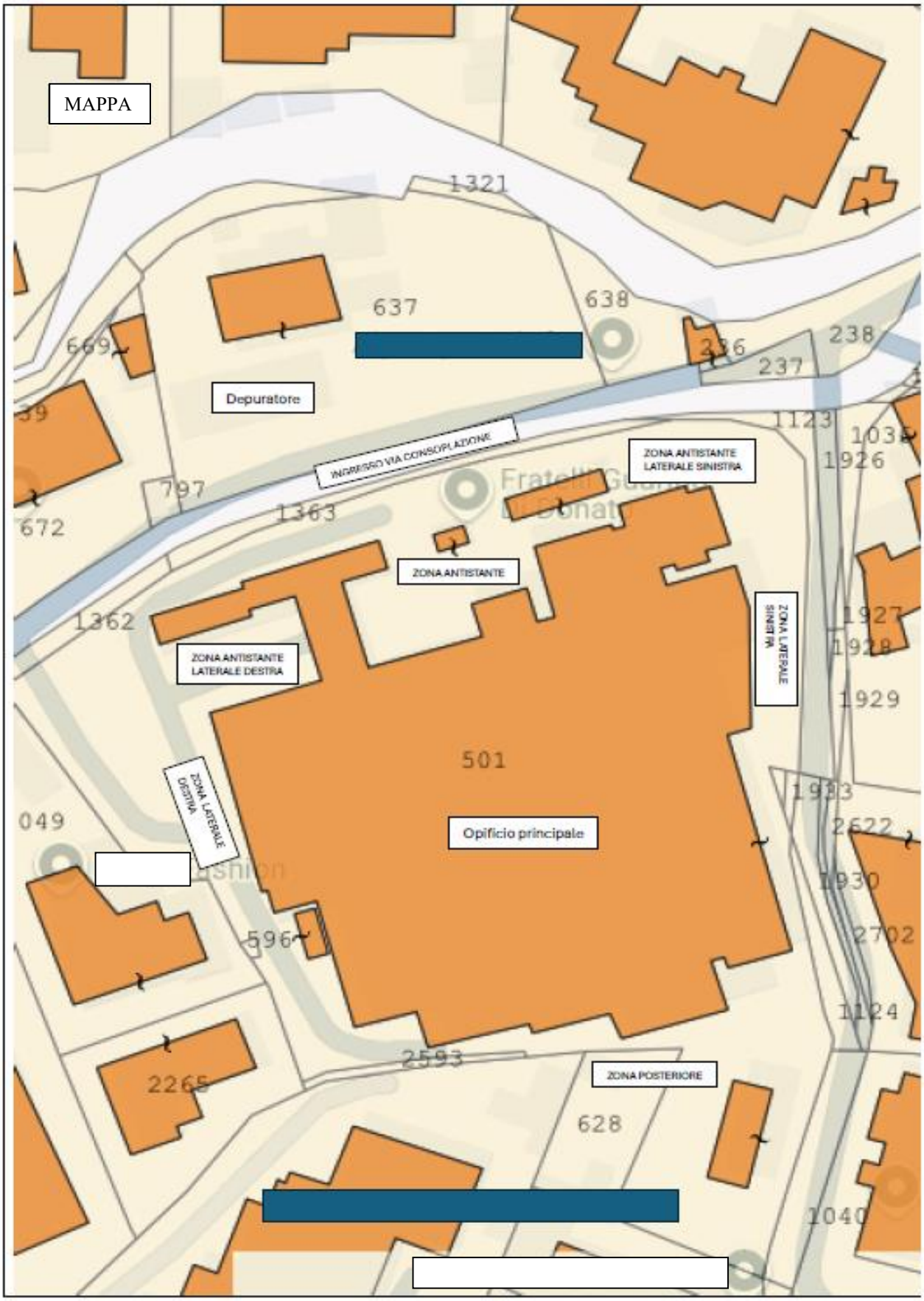
OPIFICIO INDUSTRIALE PRINCIPALE PARTICELLA 501/1, 1362, 1363, 596, 628

PARTICELLE 1932.1933 NON INTESTATE AI F.LLI GUARINO DI DONATO S.N.C.

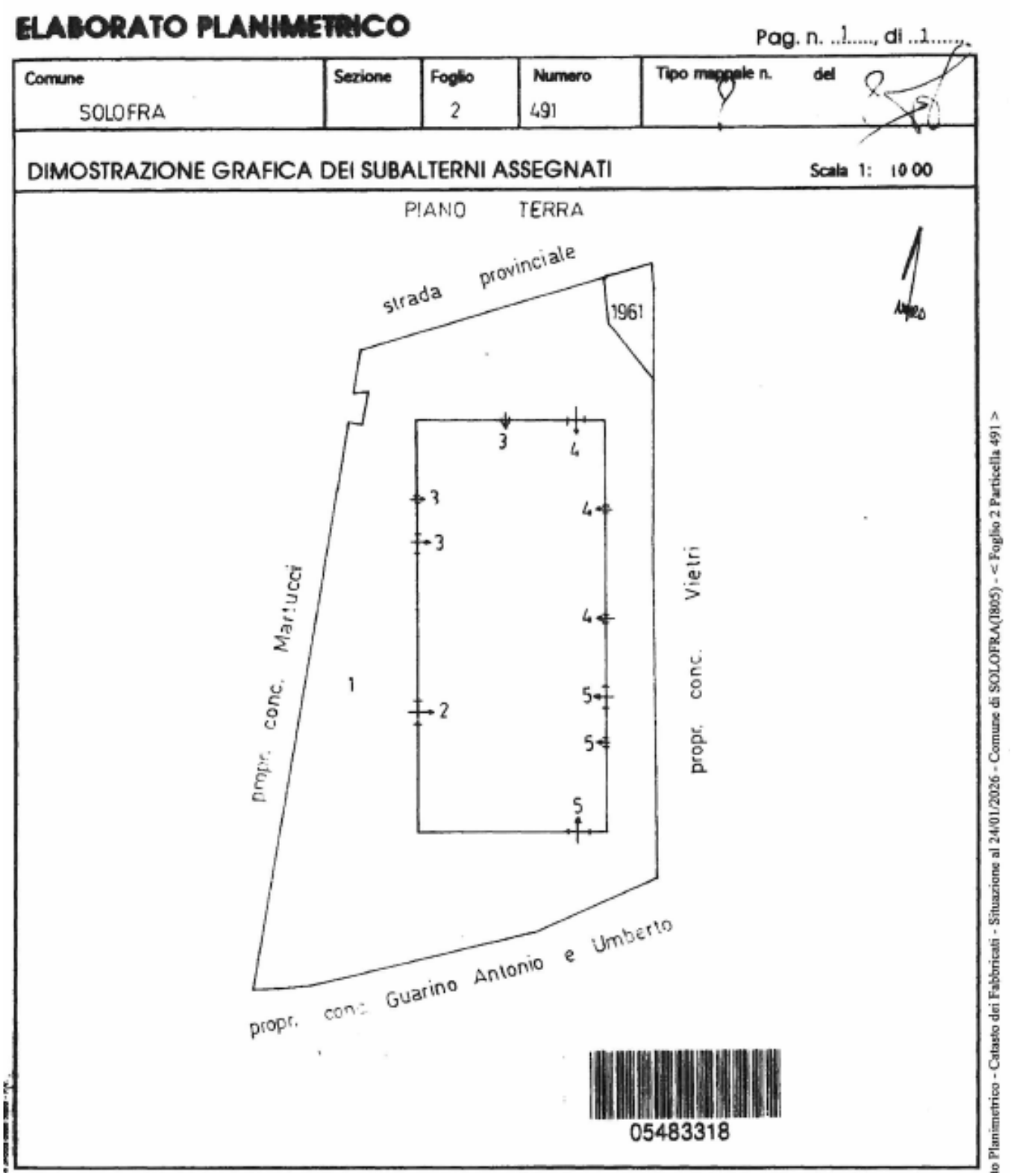
AREA DEPURATORE PARTICELLE 637, 1320,1321

CAPANNONE DI PARTICELLE 491/1, 491/2, 491/3,.491/4, 491/5, 1358, 1961

PLANIMETRIA INDICATIVA DELLA P.LLA 501

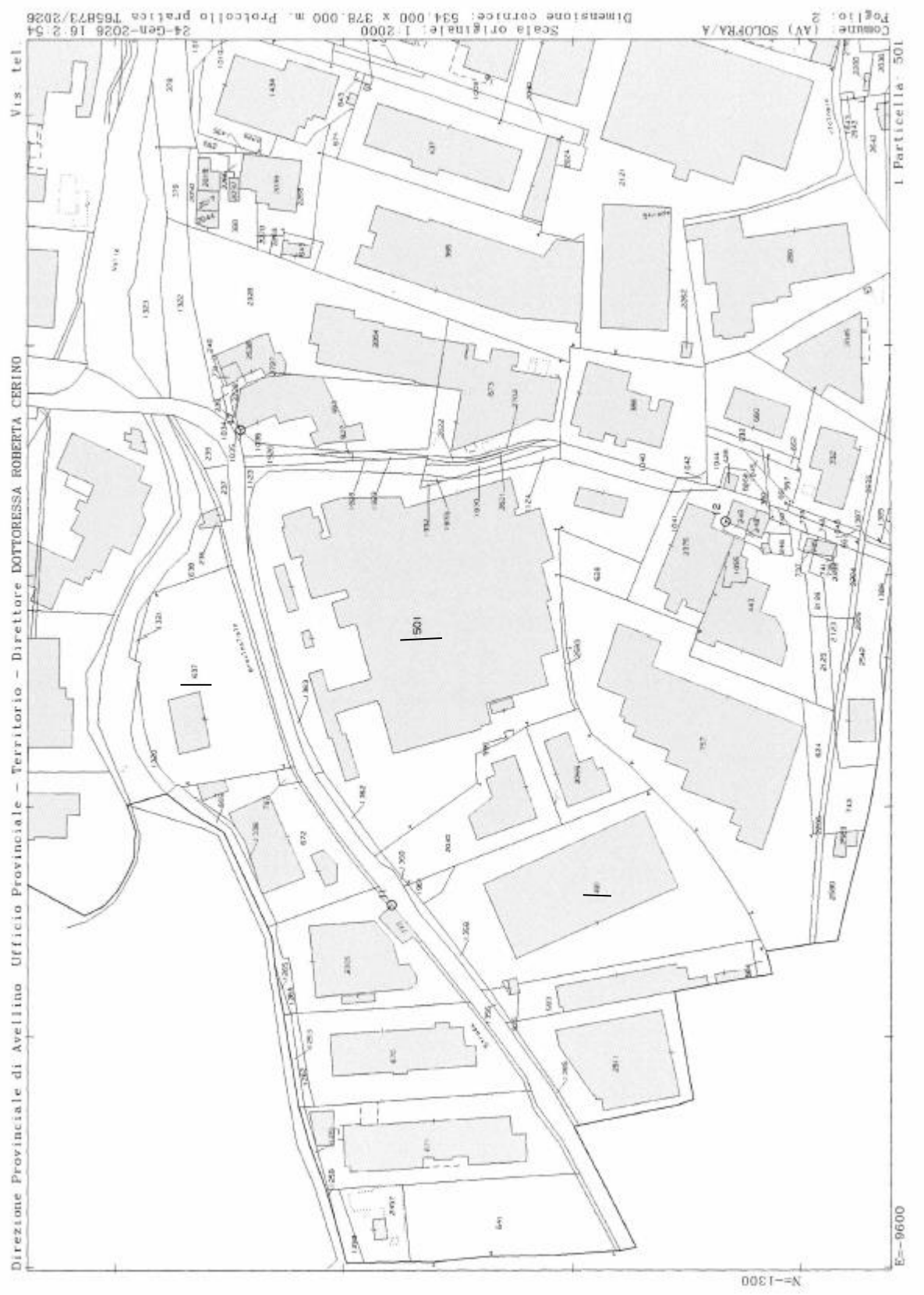


ELABORATO PLANIMETRICO P.LLA 491
CON INDIVIDUAZIONE DEI SUBALTERNI 491/2, 491/3, 491/4, 491/5.

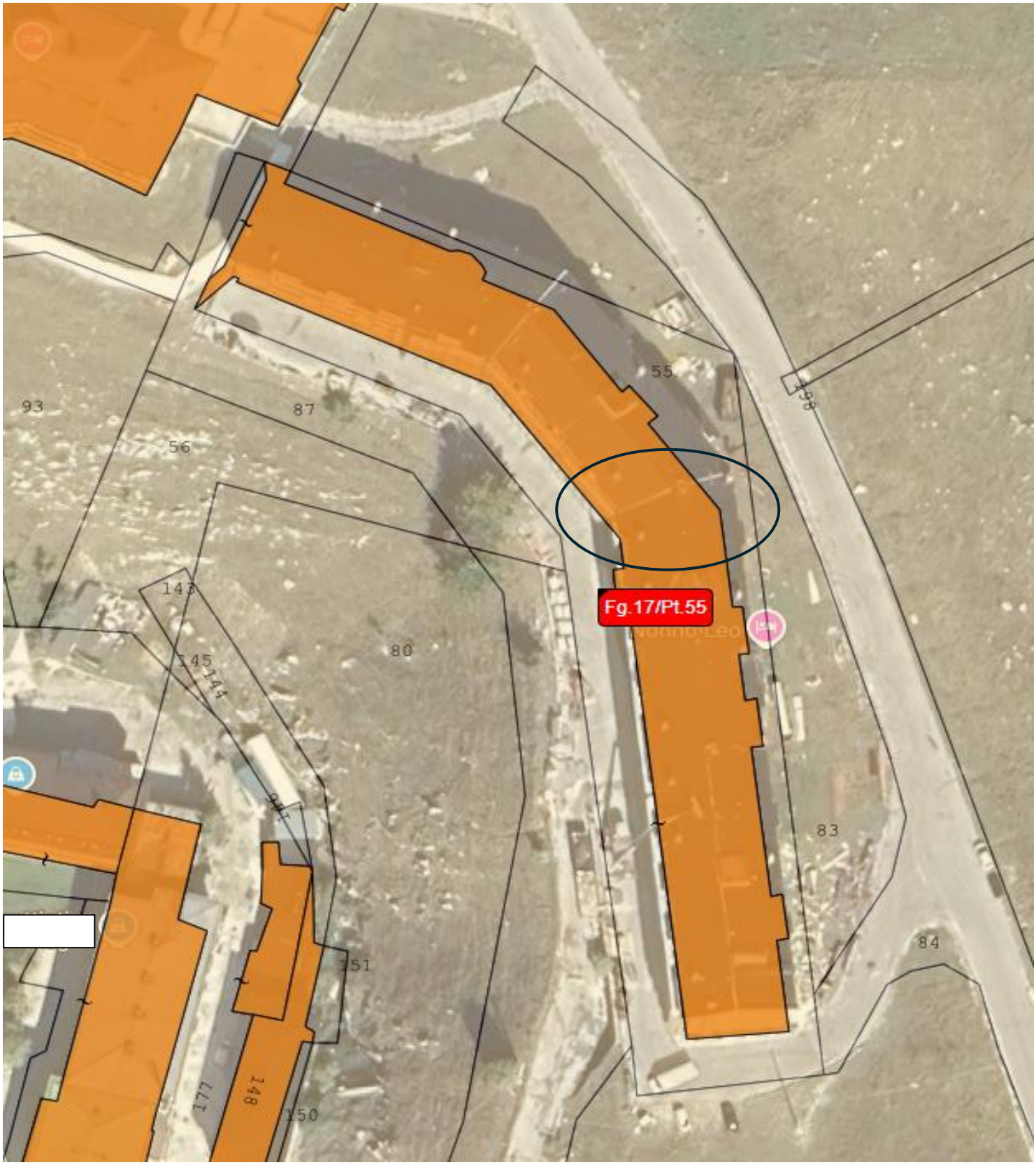


MAPPA CATASTALE OPIFICIO PRINCIPALE PARTICELLA 501/1 CON PARTICELLE 1362, 1363, 628, 596
MAPPA CATASTALE AREA DEPURATORE PARTICELLA 637 CON PARTICELLE 1320, 1321

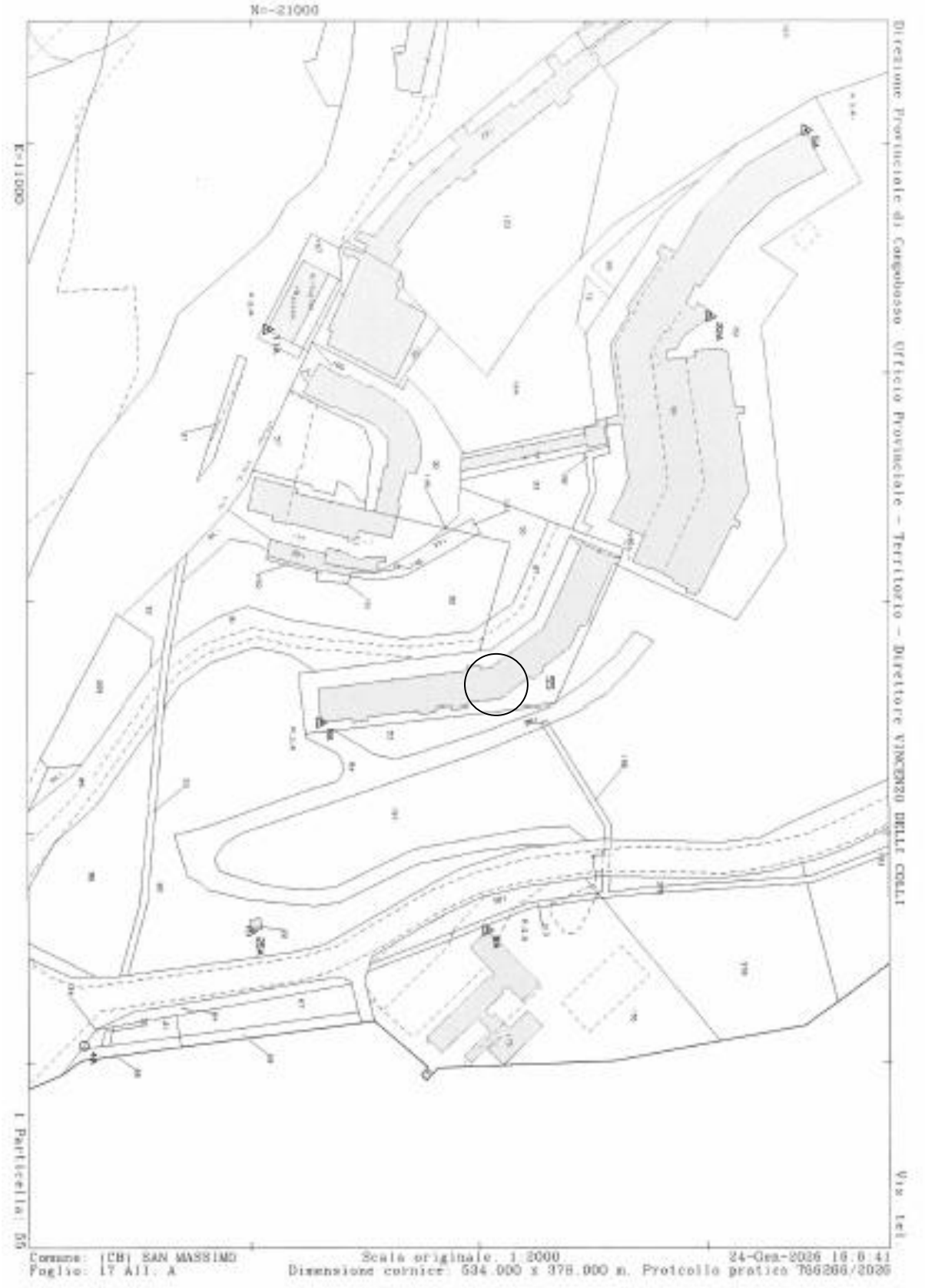
MAPPA CATASTALE OPIFICIO DI PARTICELLA 491/1, 491/2, 491/3, 491/3, 491/4, 491/5 CON PARTICELLE 1358 E 1961 F/1



APPARTAMENTO NEL RESIDENCE KANDAHAR AL PIANO 3°, LOC. CAMPITELLO MATESE
COMUNE DI SAN MASSIMO (CB), P.LLA 55/72.



MAPPA CATASTALE IMMOBILE IN LOC. CAMPITELLO MATESE COMUNE DI SAN MASSIMO (CB) PARTICELLA 55/72 PIANO TERZO DEL RESIDENCE KANDAHAR



ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA

ALLEGATO 1	ALLEGATO FOTOGRAFICO
ALLEGATO 1A	Allegato fotografico p.lle 501 e 637
ALLEGATO 1B	Allegato fotografico p.lla 491
ALLEGATO 1C	Allegato fotografico p.lla 491 esterni
ALLEGATO 1D	Allegato fotografico appartamento p.lla 55/72

ALLEGATO 2- Visure catastali, fogli di mappa, grafici esplicativi.

ALLEGATO 3.. Documenti rilasciati dal comune di San Massimo (CB)

ALLEGATO 4. Documenti rilasciati dal comune di Solofra (AV)
Allegato 4 a Opificio principale p.lla 501/1 e depuratore p.lla 637
Allegato 4 b Opificio particella 491/1-2-3-4-5
.

Avellino 08/02/2026

Il C.T.U.
Architetto Beniamino FRANCHILINO

ALLEGATI