SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

-OPIFICIO SITO IN SOLOFRA DI P.LLA 501/1 CON PARTICELLE 1362, 1363, 628, 596.
-DEPURATORE DI P.LLA 637, CON PARTICELLE 1320 E 1321.

OPIFICIO SITO IN SOLOFRA DI P.LLA 501/1 CON PARTICELLE 1362, 1363, 628, 596.



INGRESSO OPIFICIO P.LLA 501/1



INGRESSO OPIFICIO P.LLA 501/1



ZONA INGRESSO LATERALE DESTRA DALLA VIA CONSOLAZIONE



ZONA INGRESSO DALLA VIA CONSOLAZIONE, GUARDIOLA



ZONA LATERALE SINISTRA INGRESSO OPIFICIO P.LLA 501/1 CON VEDUTA DELLA PENSILINA PER PARCHEGGIO AUTO E ZONA INGRESSO UFFICI.



ZONA INGRESSO LATERALE DESTRA DALLA VIA CONSOLAZIONE



ZONA INGRESSO DALLA VIA CONSOLAZIONE LATERALE DESTRA



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE DESTRA DELL'OPIFICIO



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE DESTRA DELL’OPIFICIO



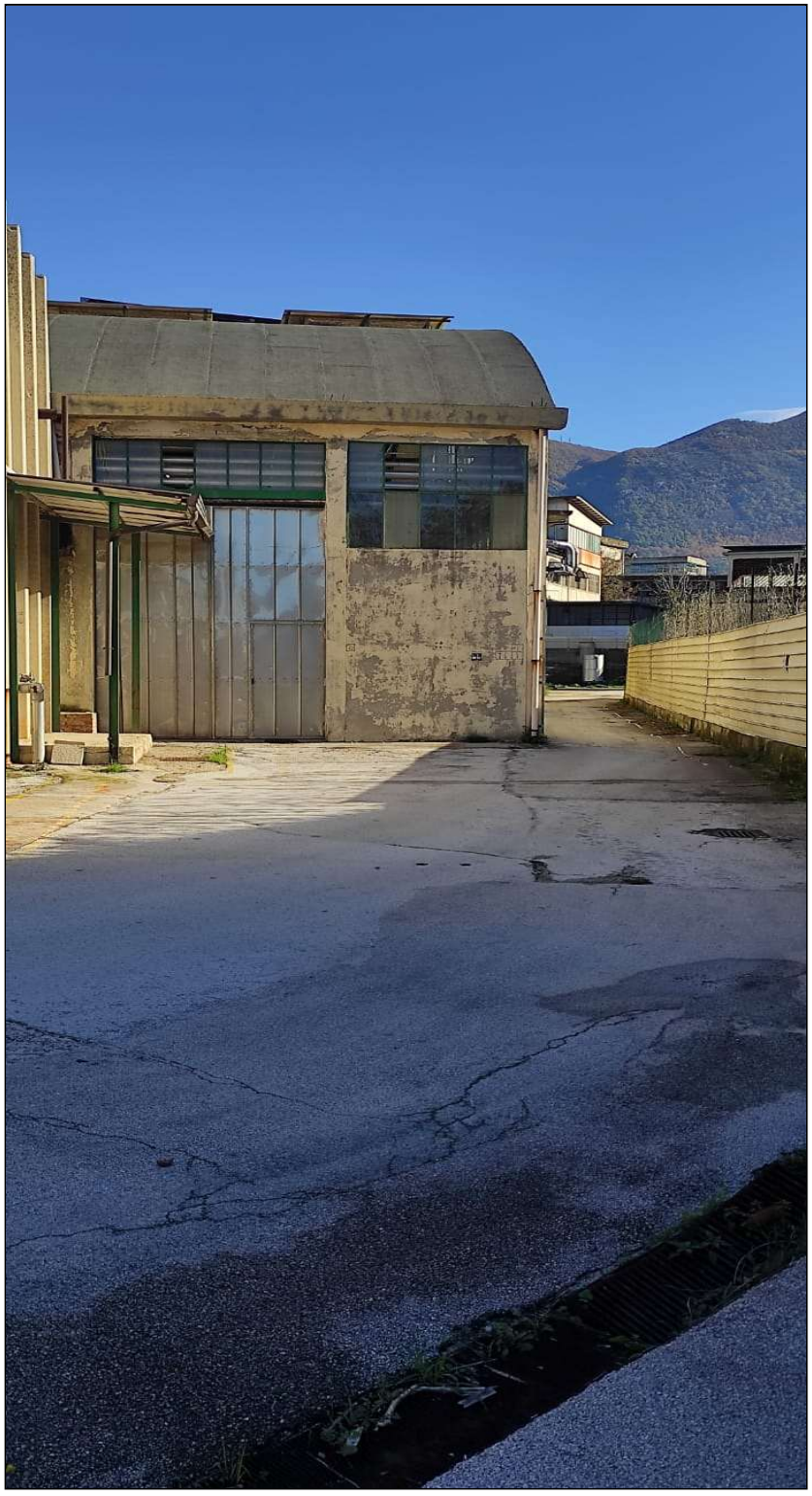
VEDUTA DELLA ZONA LATERALE DESTRA DELL’OPIFICIO



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE DESTRA DELL’OPIFICIO



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE DESTRA DELL’OPIFICIO



VEDUTA DELLA ZONA POSTERIORE DELL’OPIFICIO



VEDUTA DELLA ZONA POSTERIORE DELL’OPIFICIO



VEDUTA DELLA ZONA POSTERIORE DELL'OPIFICIO



VEDUTA DELLA ZONA POSTERIORE DELL'OPIFICIO



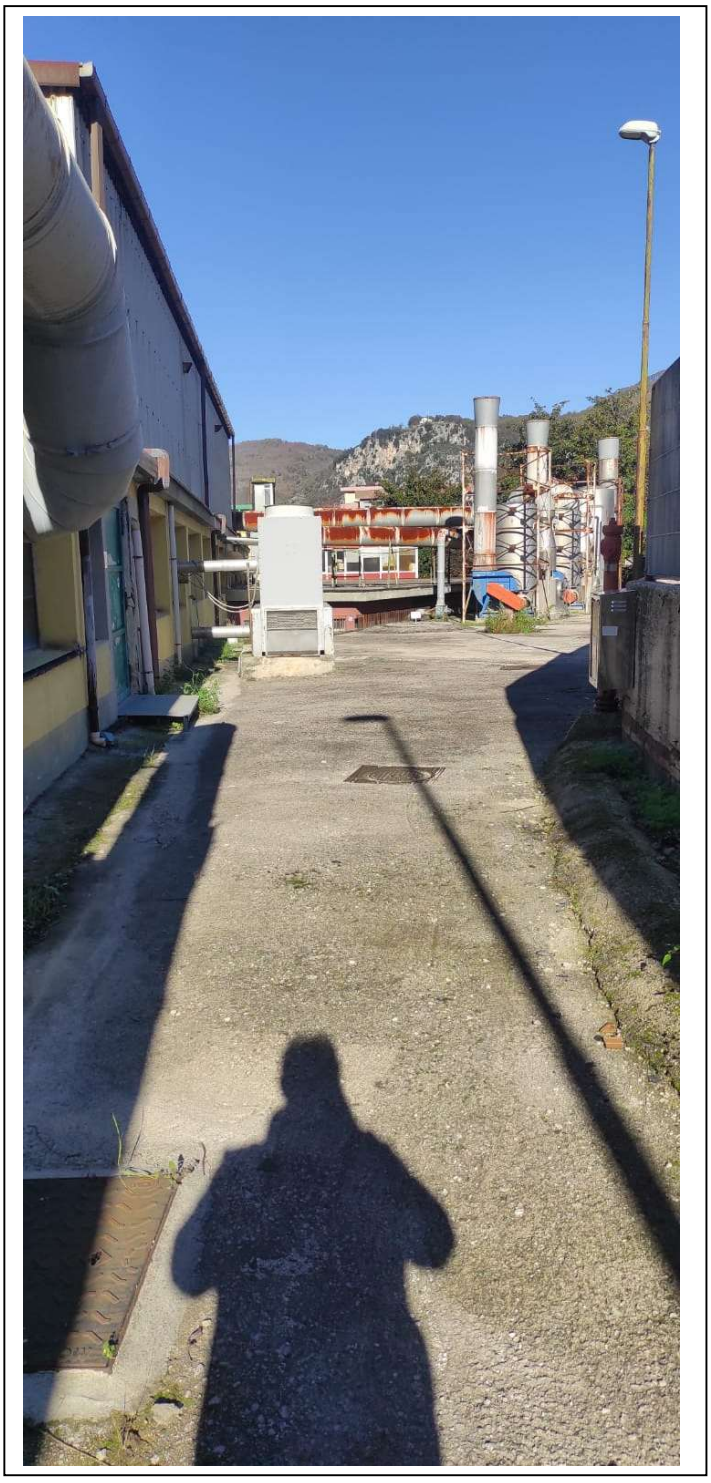
VEDUTA DELLA ZONA POSTERIORE DELL’OPIFICIO



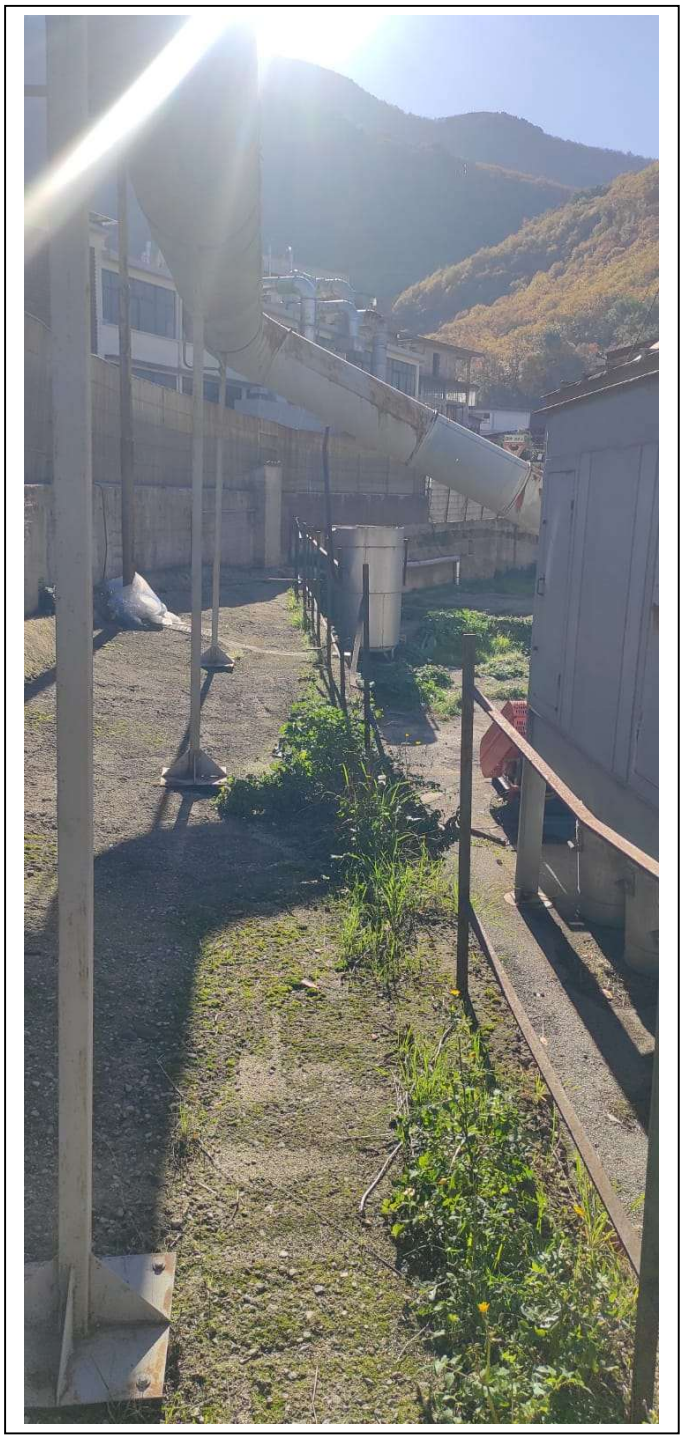
VEDUTA DELLA ZONA POSTERIORE DELL’OPIFICIO



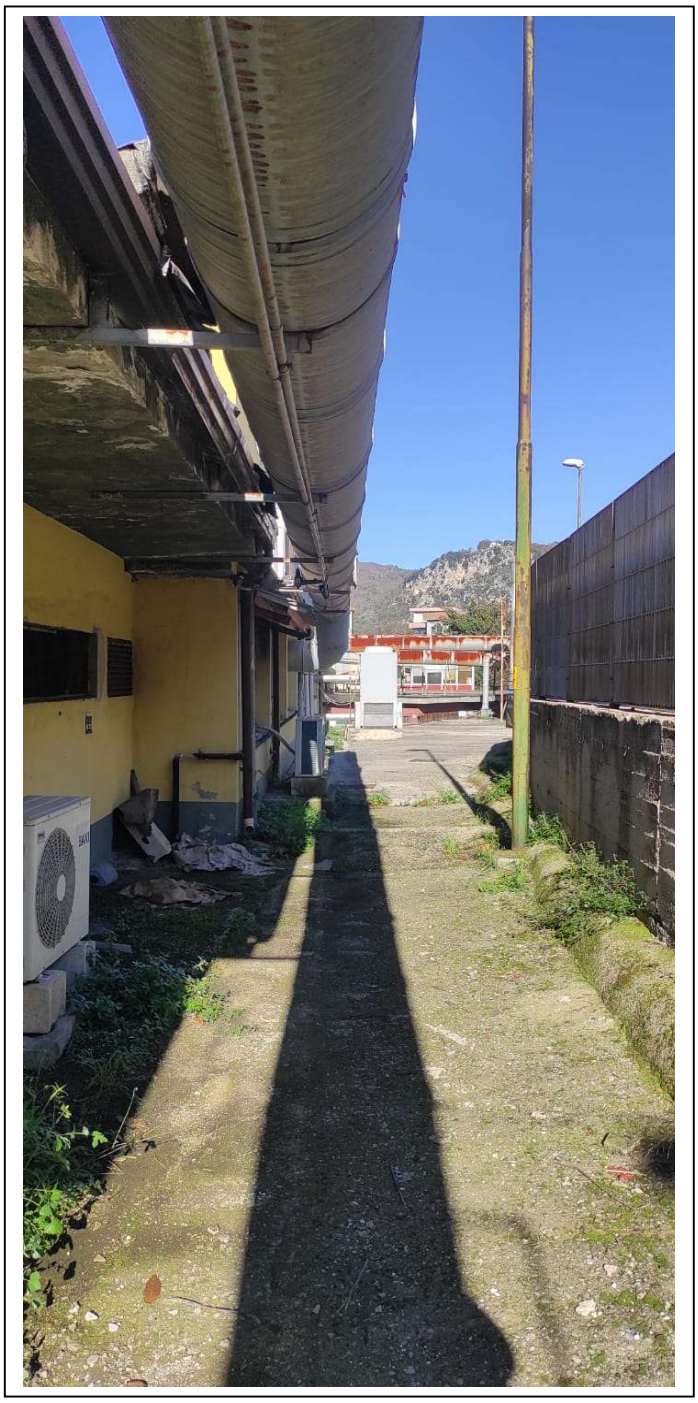
VEDUTA DELLA ZONA LATERALE SINISTRA



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE SINISTRA



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE SINISTRA



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE SINISTRA



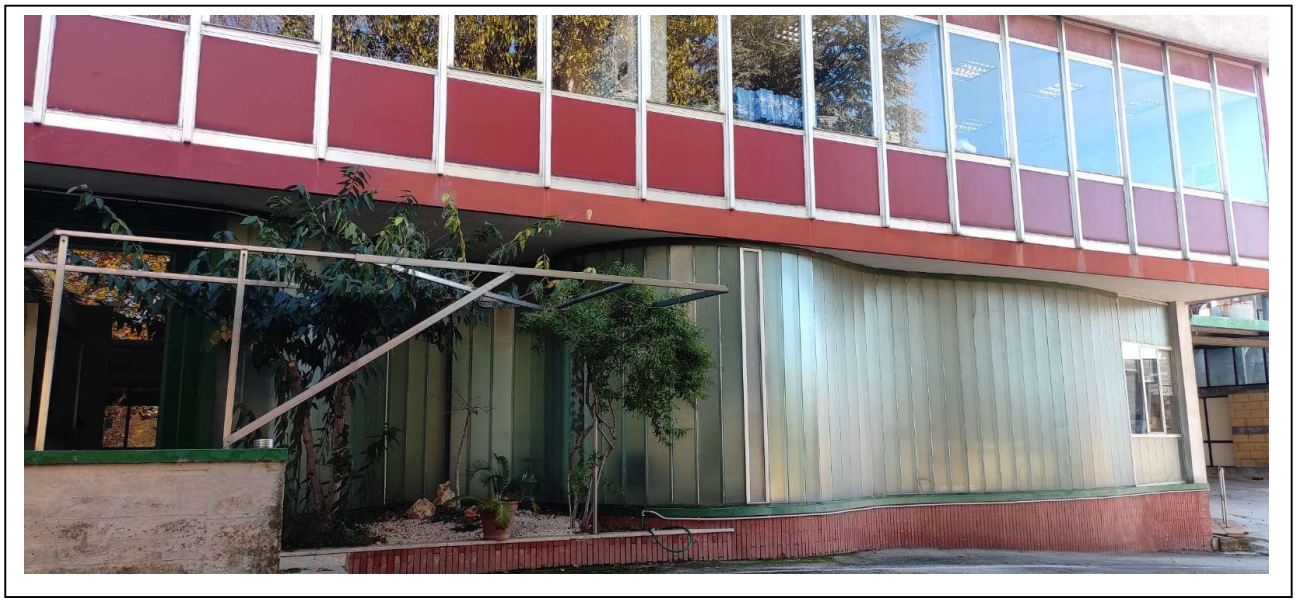
VEDUTA DELLA ZONA LATERALE SINISTRA



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE SINISTRA



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE SINISTRA



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE SINISTRA



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE SINISTRA



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE SINISTRA

DEPURATORE DI P.LLA 637, CON PARTICELLE 1320 E 1321.



VEDUTA DEL DEPURATORE P.LLA 637, 1320 E 1321



VEDUTA DELLA TETTOIA DEL DEPOSITO PRODOTTI CHIMICI P.LLA 501/1 INSISTENTE SULLA P.LAL 637 DEL DEPURATORE



VEDUTA DEL DEPOSITO PRODOTTI CHIMICI P.LLA 501/1 INSISTENTE SULLA P.LLA 637 DEL DEPURATORE



VEDUTA DELLA ZONA ANTISTANTI I DEPURATORI ADIBITA A PARTE DEGLI STANDARD A SERVIZIO DELL'OPIFICIO

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

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Consulenza tecnica di stima per la determinazione del valore di mercato di unità immobiliari individuate al N.C.E.U. e N.C.T. del comune di Solofra, nel seguente modo:

Dalla individuazione catastale dei beni effettuate 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, depuratore.

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

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

2) DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

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, 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.

- 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., mq. 160, reddito euro 1,74,

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

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.

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 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 laterale destro, 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 agli 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 da 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 deposto 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.
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.
Faccio presente che sulla particella 637 dove è ubicato il depuratore 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 basso di manutenzione. Sulla particella in questione (637) vi sono collocati anche degli standard urbanistici dell'opificio principale di p.lla 501/1. La descrizione dell'area del depuratore e stata redatta dall'Ing. Antonio Carraturo (vedi perizia).

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 alcune coperture, per alcune murature verticali, per tutta la pavimentazione e di conseguenza per la parte impiantistica. Per il depuratore vedi perizia ing. Antonio Carraturo.

3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Descrizione del luogo in cui è ubicato l'immobile

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.

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.

4) STATO DI POSSESSO CATASTALE

Dalla sola individuazione catastale dei beni effettuate, si evince che sono di proprietà della Società Fratelli Guarino Di Donato srl con sede in Solofra (AV) alla via Consolazione 1:

- 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..

5) ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE E AUTORIZZAZIONI

ONERI E OSSERVAZIONI

In base alle sole carte consegnatemi dagli UTC del Comune di Solofra (AV) 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.
- 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 (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 dovrà essere oggetto di autorizzazione presso gli uffici competenti.
- 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 le 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 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.
- 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.
- Da verificare eventuale prelazione, se prevista in caso di vendita, del Consorzio ASI di Avellino;
- 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 alla pratica 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 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 l'agibilità saranno a carico della parte acquirente.

AUTORIZZAZIONI

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

Per l'opificio di particella 501e depuratore su particella 637

Concessione n, 72 del 6/4/1967;
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).

6) VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

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.

6.1 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. 190,00 per il capannone di particella 501. Mentre per gli uffici della particella 501 si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra €/mq. 600,00 e 730,00, noi prenderemo in considerazione un valore di €/mq. 400,00. Per il deposito prodotti chimici sulla p.lla 637 compresa l'area su cui insiste prenderemo in considerazione un valore di tra €/mq. 480,00.

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 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

Valore del capannone al mq. 190,00, applicando un ulteriore deprezzamento per le problematiche espresse del 5% abbiamo un valore al mq. di 180,5 €/mq.

Vm_b immobile particella 501/1 e deposito prodotti chimici = €. 2.181.581,00

Totale valore degli immobili Euro 2.181.581,00

(Vedi specifica in allegato)

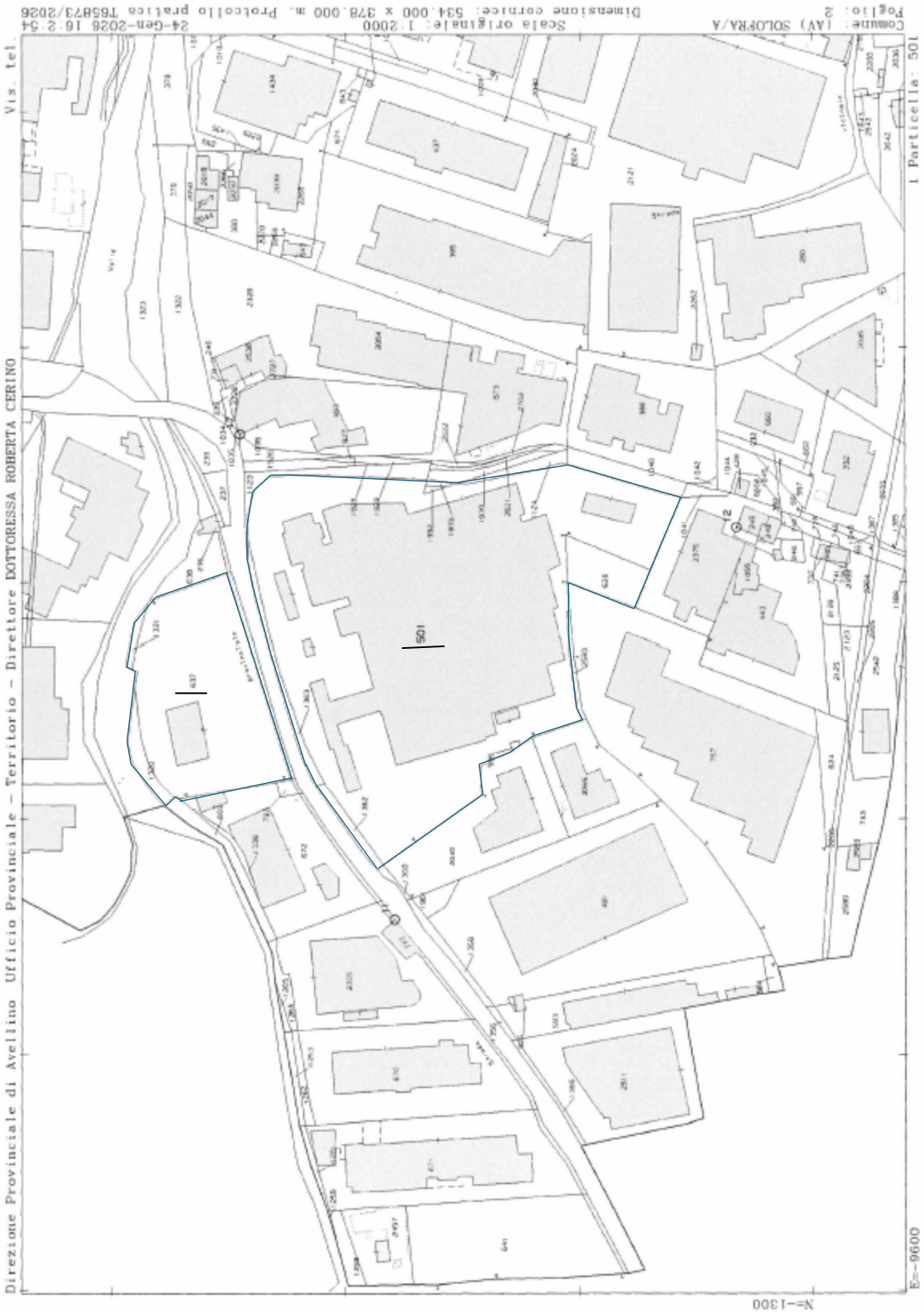
Gentilissimi, **Giudice per le la sezione fallimentare dott. Gaetano Guglielmo, curatore fallimentare dott. Fausto Colarusso,** restando a sua disposizione per integrazioni o quant'altro ritenesse necessario che non risulta nel presente elaborato peritale, consegno la presente scheda sintetica per la stima dell'immobile sopradescritto che si compone di n. 29 pagine.

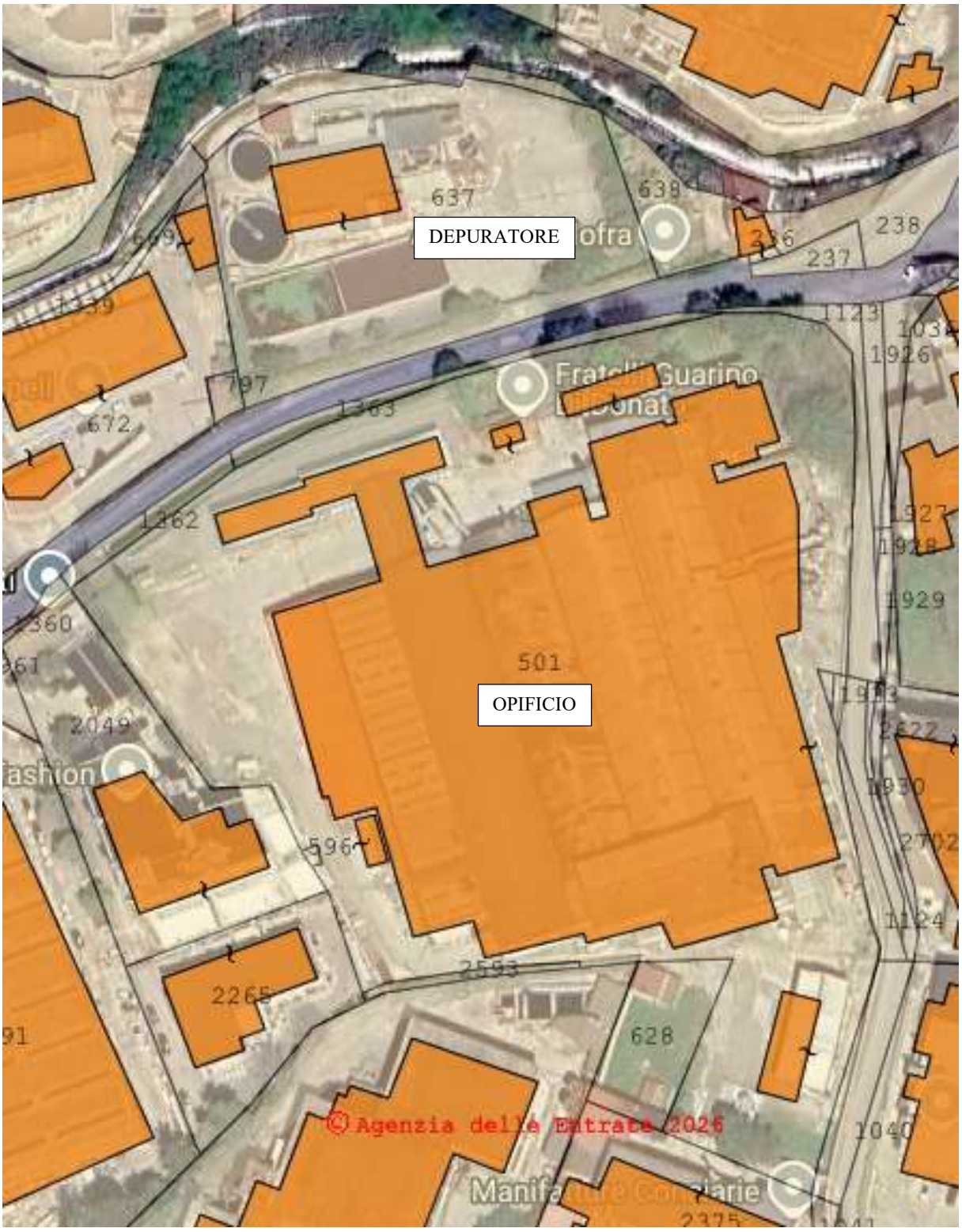
Tanto si doveva per incarico ricevuto.

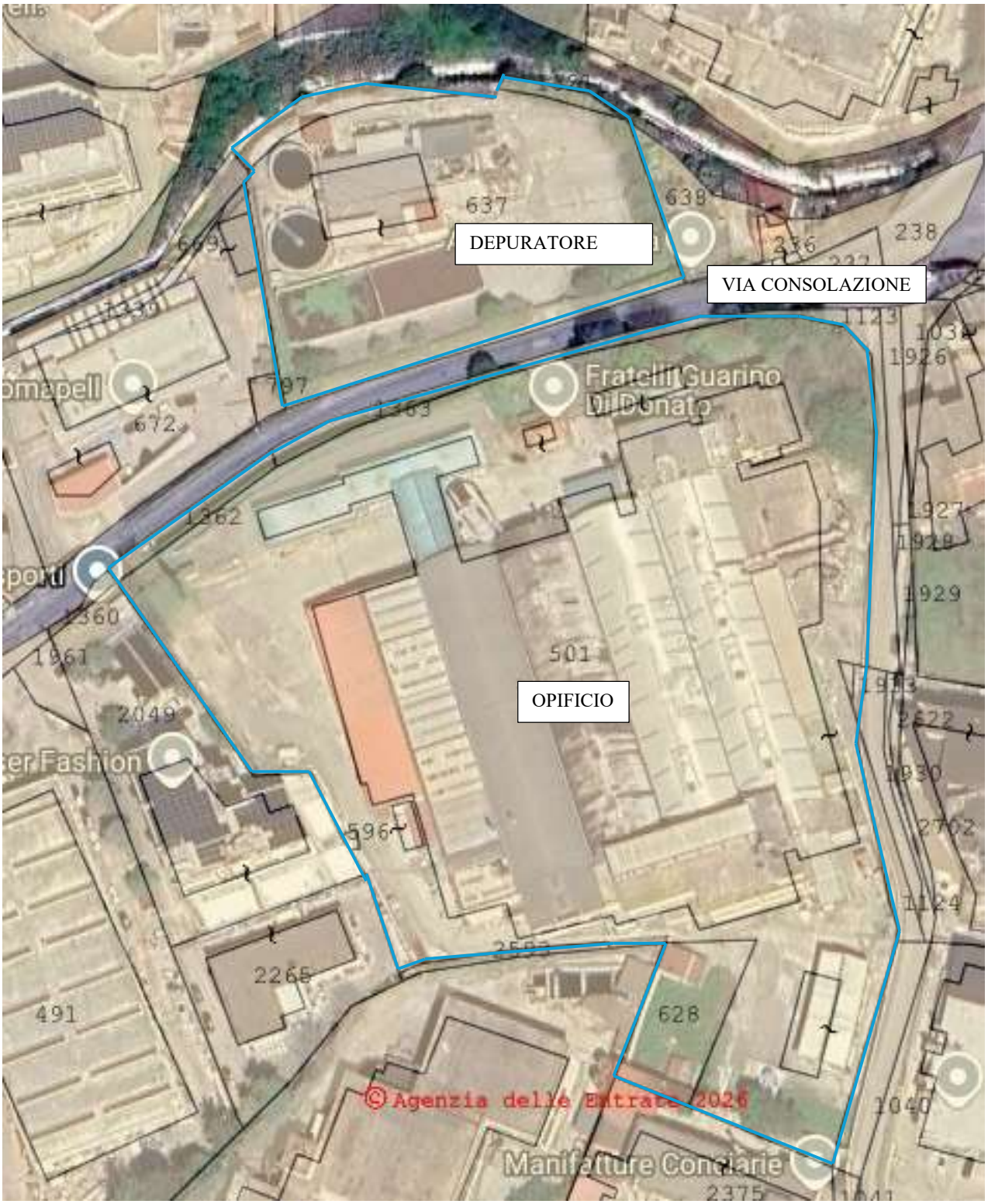
Avellino lì 08/02/2026

Il C.T.U.
Architetto Beniamino FRANCHILINO

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




DEPURATORE
OPIFICIO
637
638
238
237
1926
797
672
1362
1929
501
2049
596
2265
628
© Agenzia delle Entrate 2026



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