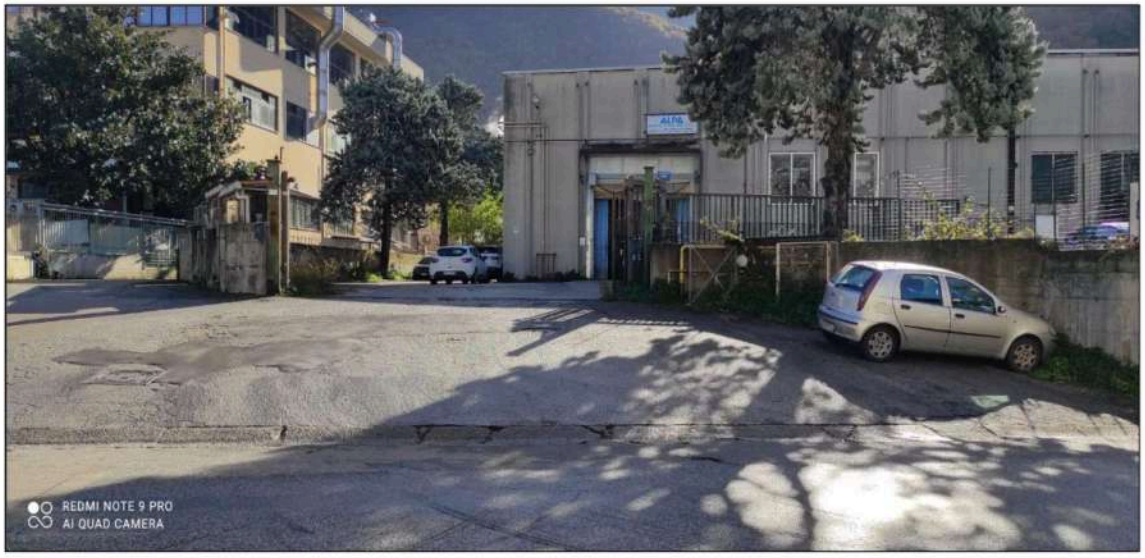
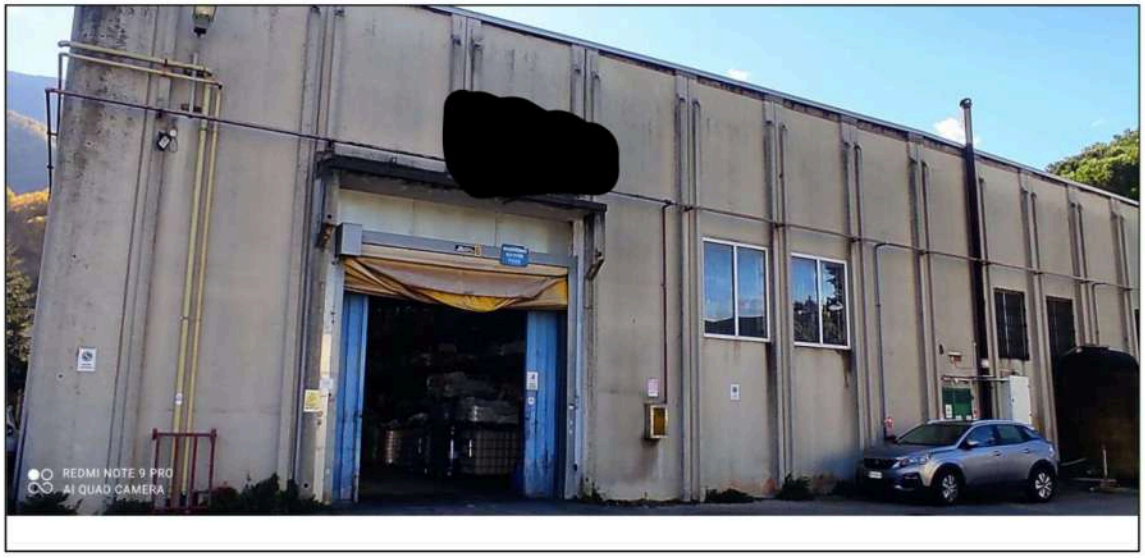
SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

OPIFICIO SITO IN SOLOFRA DI P.LLA 491/1, 491/2, 491/3, 491/4, 491/5 CON PARTICELLE 1358, 1961.

SCHEDA SINTETICA LOTTO 2



INGRESSO OPIFICIO P.LLA 491



P.LLA 491 VEDUTA DEL PIAZZALE DI INGRESSO ANTISTANTE LA P.LLA 491/4



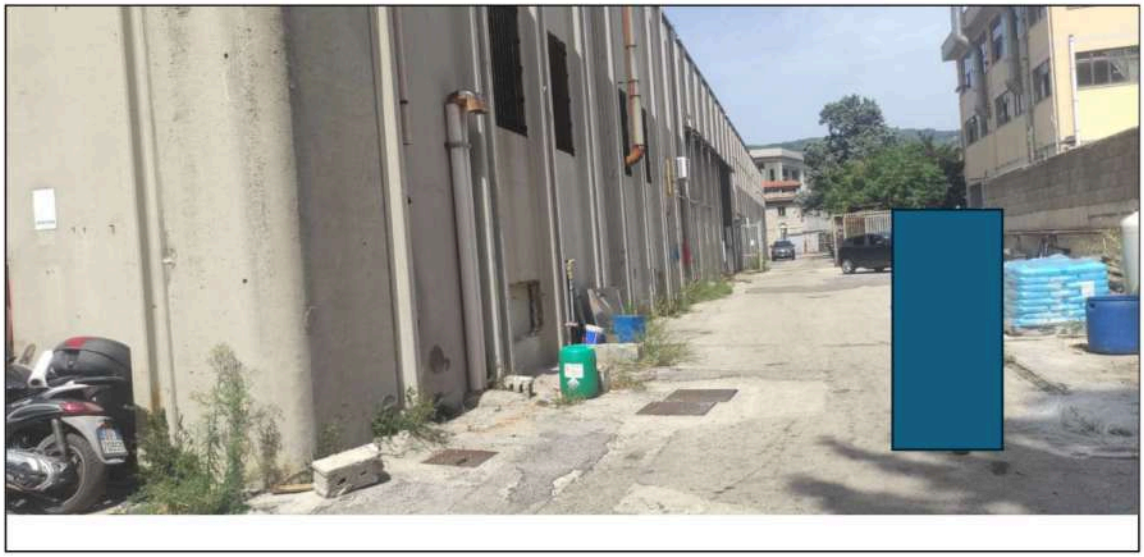
VEDUTA DELLA ZONA LATERALE DESTRA, INGRESSO 491 SUB 3



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE DESTRA, INGRESSO 491 SUB 2



P.LLA 491 VEDUTA DEL PIAZZALE ZONA POSTERIORE INGRESSO P.LLA 491/5



P.LLA 491 VEDUTA DEL PIAZZALE ZONA LATERALE SINISTRA



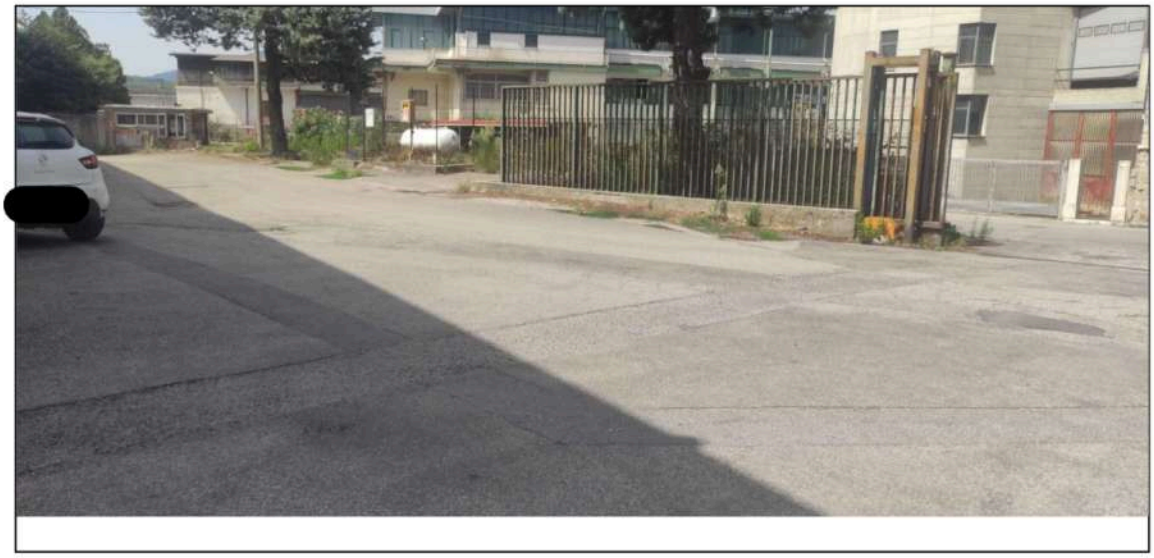
VEDUTA DELLA ZONA LATERALE DESTRA, INGRESSO P.LLA 491 SUB 3



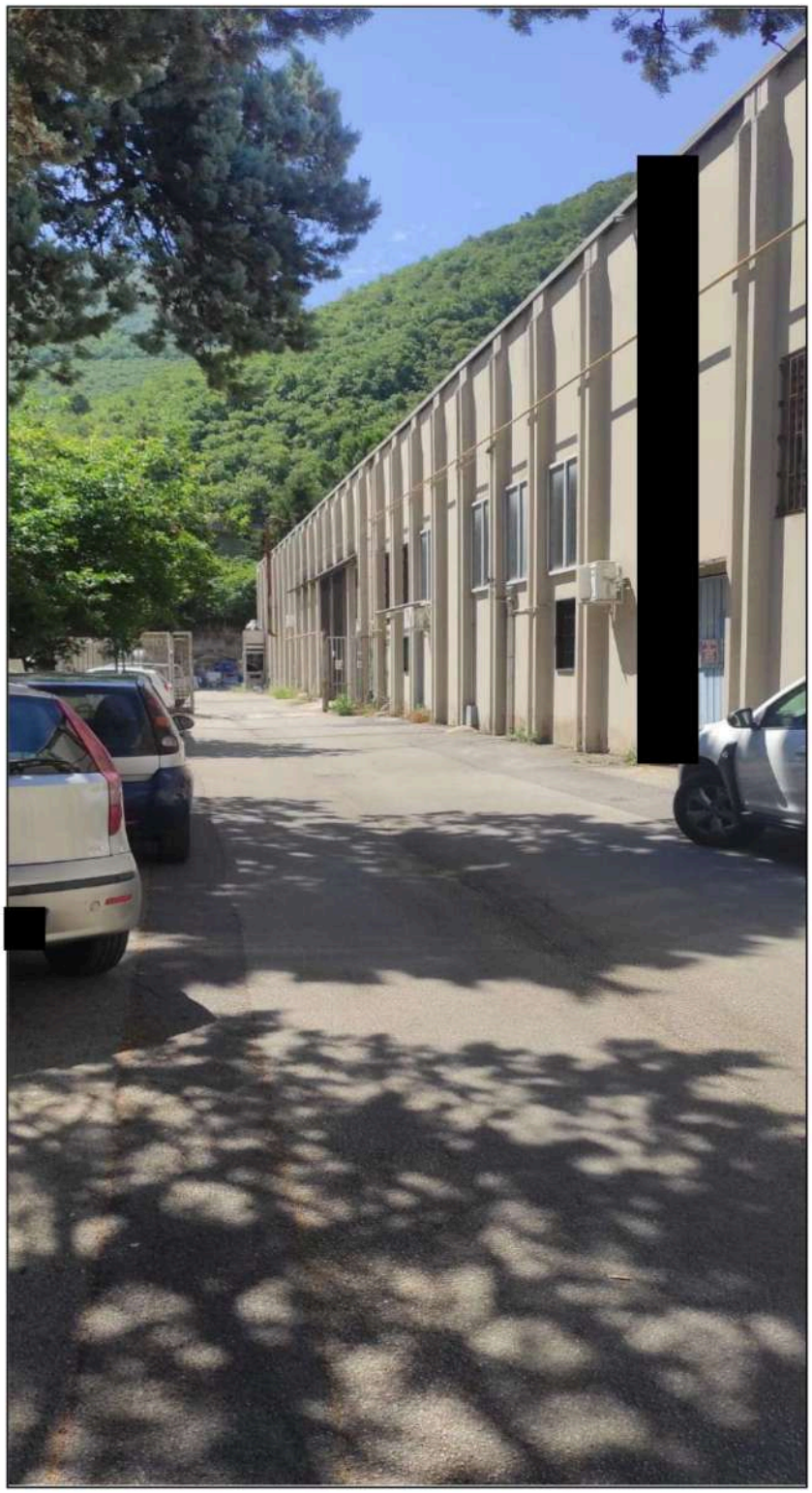
VEDUTA DELLA ZONA LATERALE DESTRA.



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE DESTRA



VEDUTA DELLA ZONA DI INGRESSO PARTICELLA 491



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE SINISTRA



VEDUTA DELLA ZONA LATERALE SINISTRA



VEDUTA DELLA ZONA D'INGRESSO ALLA P.LLA 491.

- **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 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

2) DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il seguente fabbricato oggetto di stima, risulta ubicato in Solofra (AV) nella Zona ASI e quindi soggetto 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 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;

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

Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile

- 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,

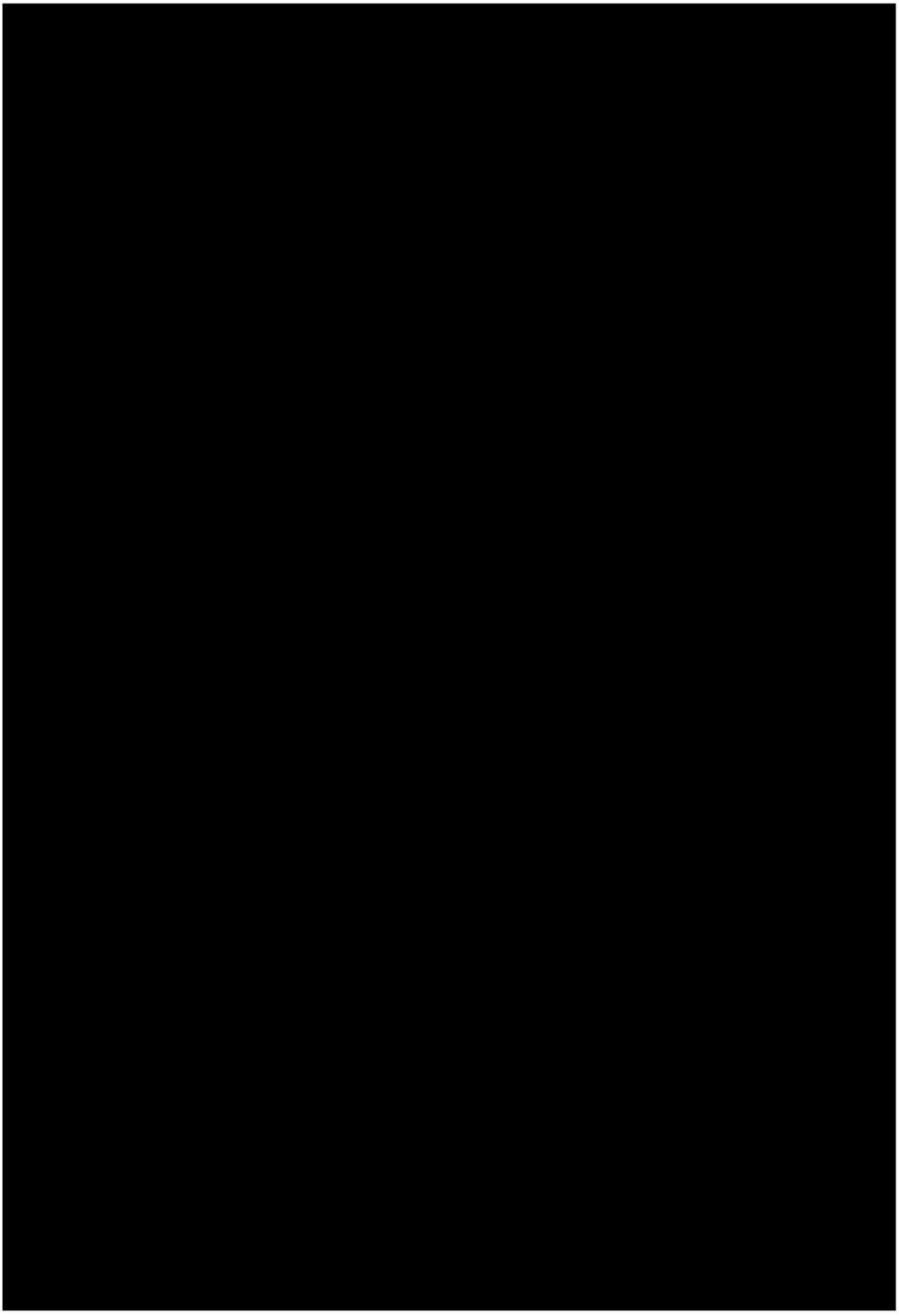
Immobile N.C.E.U., particella 491/3, cat. D/1,

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;

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



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).

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, va prevista una manutenzione del fabbricato.

3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Descrizione del luogo in cui è ubicato l'immobile

Il seguente fabbricato oggetto di stima, risulta ubicato in Solofra (AV) nella Zona ASI e quindi soggetto 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) il complesso industriale sopra identificato 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 risulta inserito 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 [redacted] con sede in Solofra (AV) alla via Consolazione 1:

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

particella 491/1, bcnc.,

particella 491/2, cat. D/1,

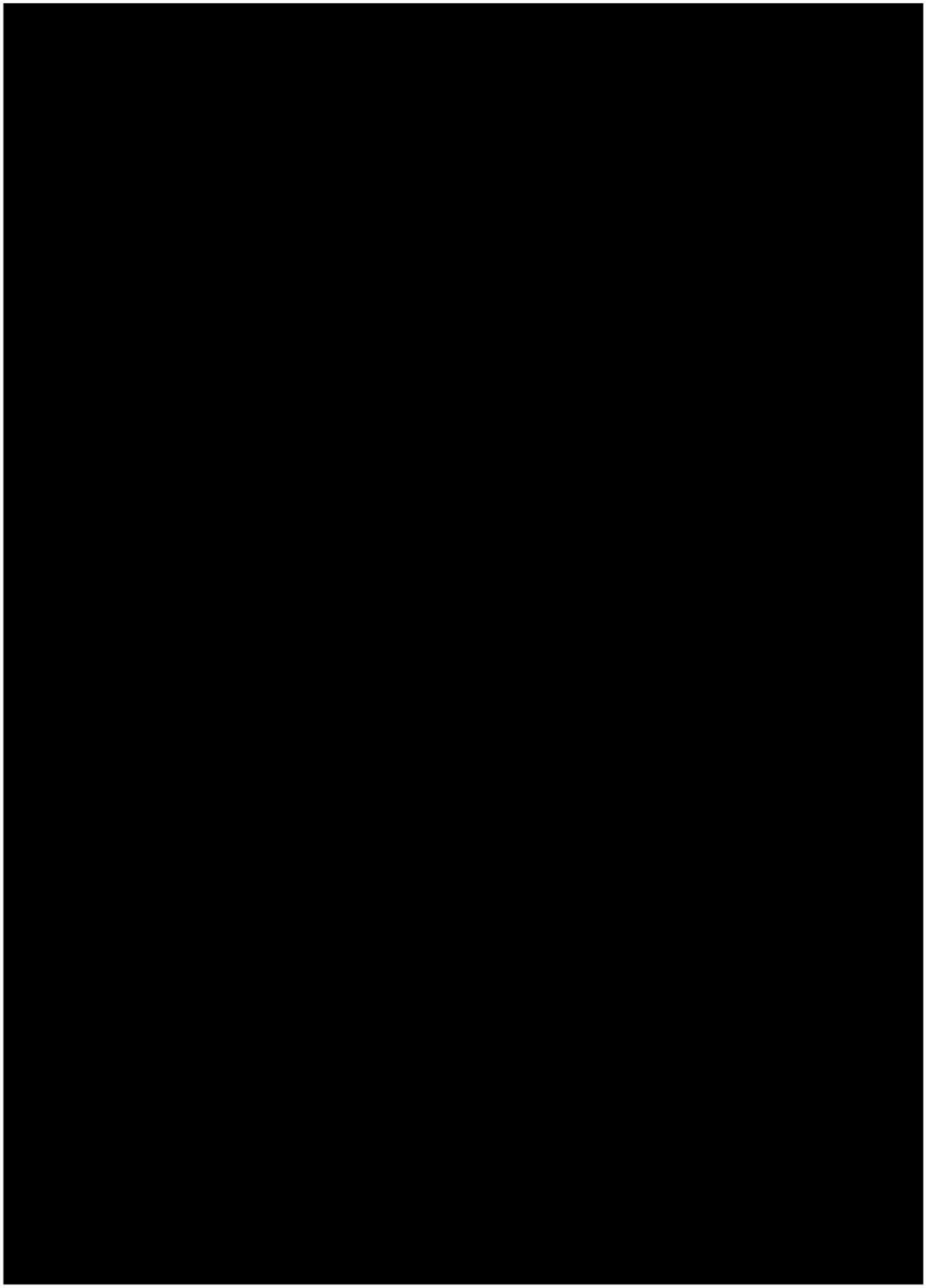
particella 491/3, cat. D/1,

particella 491/4, cat. D/1,

particella 491/5, cat. D/1,

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

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



[redacted]

AUTORIZZAZIONI

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

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.

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 per il capannone di particella 491 tenendo conto anche delle destinazioni interne €/mq. 430,00.

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.

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**:**

2AVm$_b$ immobile particella 491/2	= €/mq. 378,40
Totale	**€ 252.771,20**
2BVm$_b$ immobile particella 491/3	= €/mq. 387,00
Totale	**€ 258.516,00**
2CVm$_b$ immobile particella 491/4	= €/mq. 387,00
Totale	**€ 258.516,00**
2DVm$_b$ immobile particella 491/5	= €/mq. 365,50
Totale	**€ 244.154,00**

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

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. 16 pagine.

L.C.S.
Tanto si doveva per incarico ricevuto.

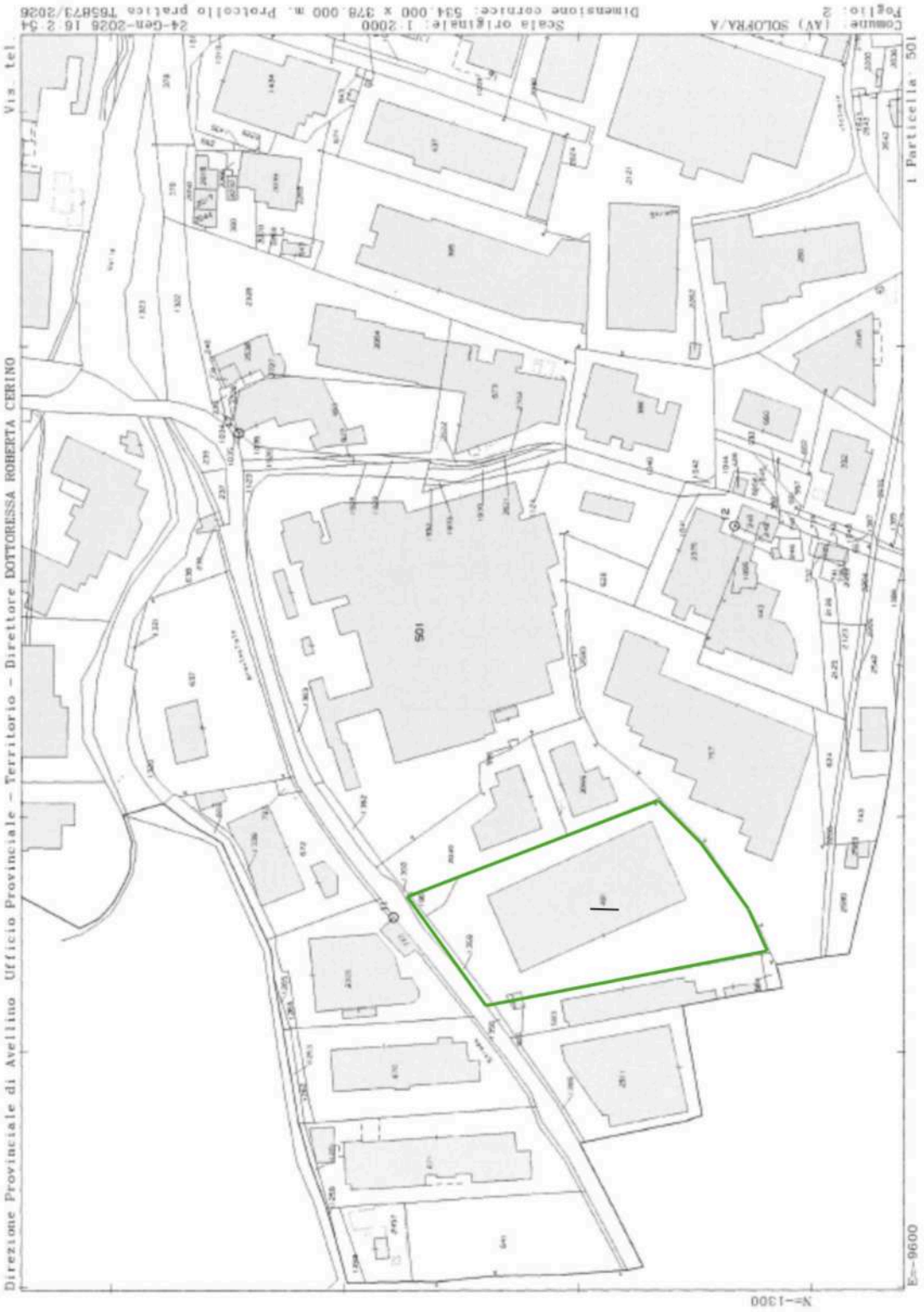
Avellino lì 08/02/2026

Il C.T.U.
Architetto Beniamino FRANCHILINO

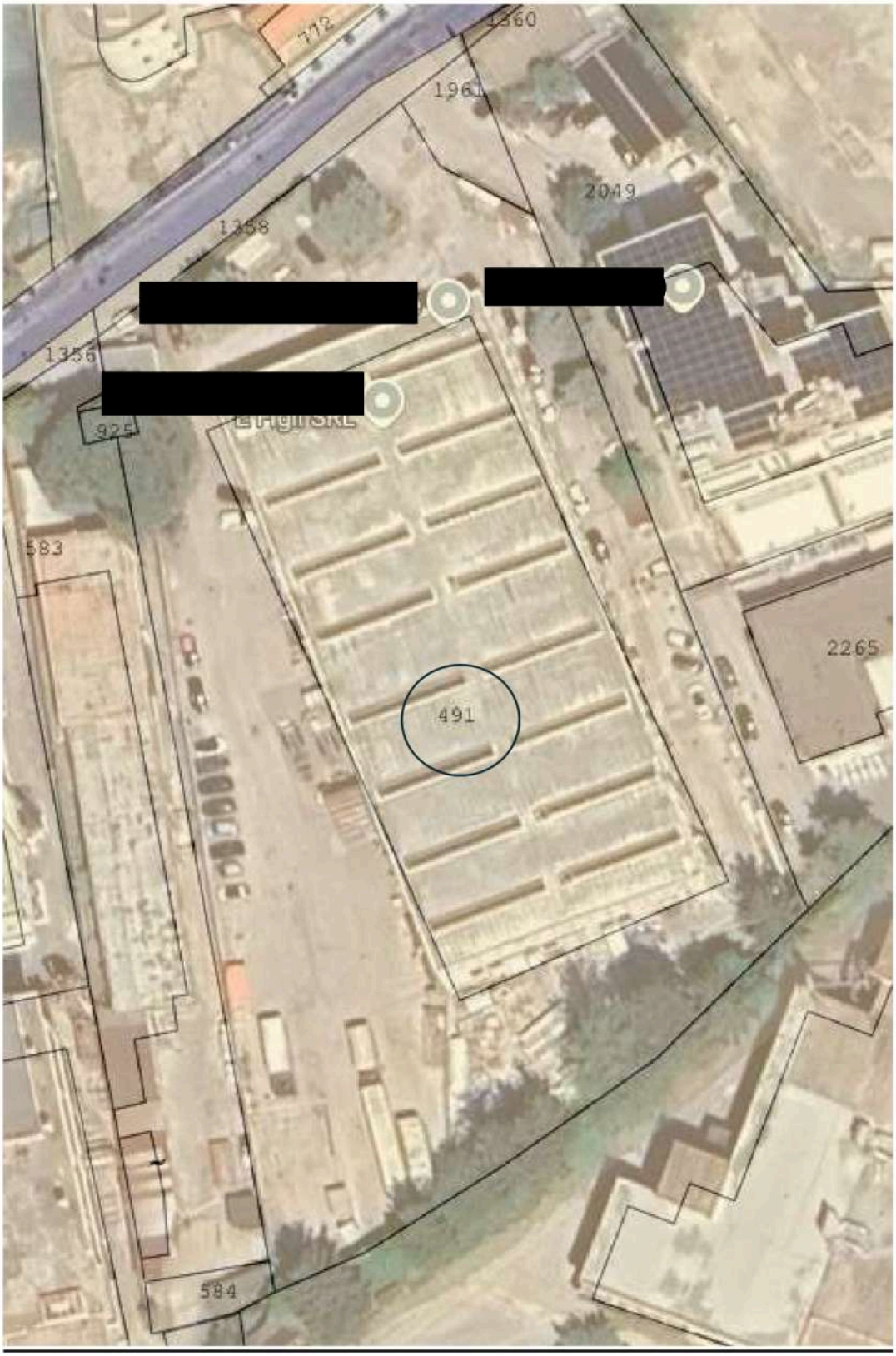


CAPANNONE DI PARTICELLE 491/1, 491/2, 401/3,.491/5, 1358, 1961

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



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



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

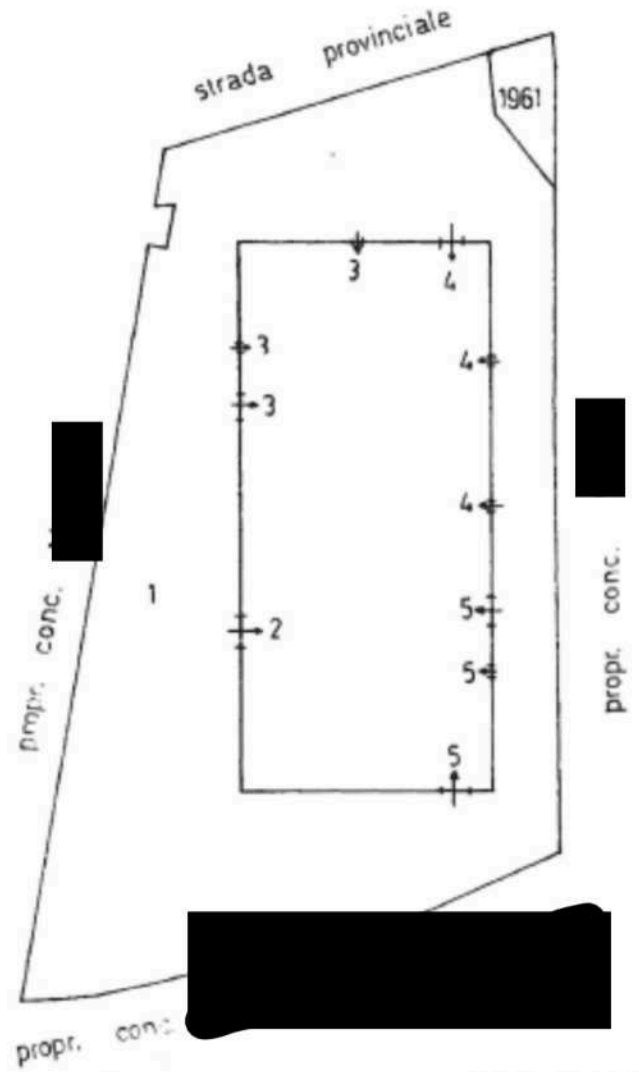
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
SOLOFRA		2	491		

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI — Scala 1: 1000

PIANO TERRA



05483318

to Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2026 - Comune di SOLOFRA(I805) - < Foglio 2 Particella 491 >