

**TRIBUNALE di BENEVENTO***Sez. Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti*

---

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

**Procedimento: R.G. n° 23/2015 (Nuovo Concordato Preventivo)****Debitore Farmacia De Lucia Achille s.a.s.****Premessa**

Il giorno 24/05/2016, il sottoscritto ing. Maurizio Delli Carri, n°798 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) dal Giudice Delegato dr. Michele Cuoco nella procedura inerente il Nuovo Concordato Preventivo (R.G. n° 23/2015) richiesto e concesso alla *Farmacia De Lucia Achille s.a.s.*

Come da istanza del 17/5/2016 formulata dai Commissari Giudiziali (Dott. Alfredo Dell'Aquila e Dott. Antonio Savino) il mandato peritale conferito al CTU è quello *di individuare il più probabile valore di mercato del terreno sito in Bonea,(BN) e censito al N.C.T. sul Foglio 8, p.lle 982-983-984 e 958 e dell'immobile sito in Airola (BN), alla via Matilde Serao, e censito al N.C.E.U. sul Foglio 5, p.lla 1891, sub 17 e sub 21, nonché delle giacenze di magazzino.*

L'affidamento dell'incarico non prevede l'individuazione completa dei vincoli ed oneri giuridici sui beni nel ventennio antecedente la stima e la determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi è fatta nello stato di fatto al momento della stima, inoltre, la veridicità della documentazione in atti esonera il CTU dalla verifica di autenticità.

Pagina 1 di 11



**Iter delle operazioni peritali**

- **03/06/2016** Cancelleria del Tribunale di BN per primo accesso al fascicolo processuale;
- **07/06/2016** Richiesta Documentazione ai Commissari e alla *Farmacia De Lucia Achille s.a.s.* tramite fax ed email,
- **22/07/2016** Studio del Commissario, Dott. Alfredo Dell'Aquila, in Benevento per ritirare documentazione parziale e notizie generali sul procedimento;
- **22/08/2016** Comunicazione alle parti del Primo sopralluogo a farsi;
- **23/08/2016** Richiesta e Ritiro documentazione presso Ufficio Tecnico Erariale (Catasto urbano) di BN (Visure e planimetrie);
- **29/08/2016** Sopralluogo in Bonea (BN) ed Airola (BN) per ispezionare i beni in oggetto,
- **31/08/2016** Cancelleria del Tribunale di BN per secondo accesso al fascicolo processuale;
- **Mese di settembre 2016** Indagini presso tecnici e agenzie immobiliari al fine di determinare il più probabile valore di mercato per immobili affini, per caratteristiche, a quelli oggetto di stima (Comune di Bonea ed Airola).

Così operando si sono concluse le operazioni peritali.

**Relazione di Consulenza****1. Identificazione Catastale Immobile ed Intestatario****A) Catasto URBANO: APPARTAMENTO e BOX in AIROLA (BN)**

DATI ANAGRAFICI INTESTATARIO				CODICE FISCALE			DIRITTI ED ONERI REALI		
De Lucia Achille n. a Maddaloni (CE) il 29/10/1983				DLCCLL83R29E791T			proprietà per 1/1		
SITO	DATI IDENTIFICATIVI			DATI di CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	classe	consistenza	Sup. cat.	
AIROLA	5	1891	21		A/2	6	7 vani	Lorda 146	
AIROLA	5	1891	17		C/6	4	34 mq	Lorda 42	

Pagina 2 di 11



**B) Catasto Terreni: beni in BONEA (BN)**

DATI ANAGRAFICI INTESTATARIO									
Farmacia De Lucia di De Lucia Achille & De Lucia Salvatore s.n.c. con sede in Bonea PROP. 1/1									
SITO	DATI IDENTIFICATIVI			DATI di CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Qual.	SUP.	R..AGR..	R..DOM			
BONEA	8	982	S.I.A.	1767	39,70	22,36			
BONEA	8	983	S.I.A.	729	16,38	9,22			
BONEA	8	984	S.I.A.	864	19,41	10,93			
BONEA	8	985	S.I.A.	32	0,72	0,40			

In **allegato UNO** sono disponibili le Visure Storiche e le Planimetrie Catastali dei beni sopra elencati.

## 2. Ubicazione del Bene

### **A) APPARTAMENTO e BOX in AIROLA (BN) di proprietà del dott. De Lucia Achille.**

L'Unità immobiliare al *Foglio 5, p.lla 1891, sub 21*, è un appartamento sito in Airola (BN), in via Serao, ubicato al primo piano del fabbricato C del Parco Serao, in pieno centro abitato della cittadina caudina.

L'unità immobiliare è completata da un garage al *Foglio 5, p.lla 1891, sub 17*, ubicato nello stesso stabile (fabbricato C), al piano seminterrato.

Lo stabile è ubicato in un'area densamente urbanizzata ed attrezzata con tutti i primari servizi come viabilità, fogne, acquedotto comunale, metanizzazione, illuminazione pubblica, scuole, uffici comunali, banche, negozi, trasporti pubblici, ecc. ecc..



Il fabbricato, dal punto di vista urbanistico, ricade in Zona B2-Residenziale di Completamento del vigente Piano Regolatore Generale.

**B) TERRENO in BONEA (BN) di proprietà della Farmacia De Lucia di De Lucia Achille & De Lucia Salvatore s.n.c.**

Il terreno in oggetto, costituito dalle p.lle 982-983-984 e 985 del foglio 8 di Bonea (BN), è un unico appezzamento situato, urbanisticamente, nell'area Piano di Zona (Ex L.219/81), lungo provinciale denominata via Bacile, classificata **C/1°**, cioè Zona Residenziale Semiestensiva di Espansione di Edilizia economica popolare del vigente PRG ed in zona RUA del piano territoriale paesistico del Taburno con i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità: 0,85 mc/mq;
- Distanza Confini. 5 m;
- Distanza dagli Edifici 10 m;
- Altezza max. 7 m.

Il terreno, non ricade più nel Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico-rischio frane dell'Autorità di bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno.

### 3 Descrizione e Consistenze dei beni

**A) APPARTAMENTO e BOX in AIROLA (BN) di proprietà del dott. De Lucia Achille.**

L'Unità immobiliare (*Foglio 5, p.lla 1891, sub 21*) ed il Box (*Foglio 5, p.lla 1891, sub 17*), sono beni siti in Airola (BN), alla via Serao, ed ubicati nel fabbricato C del Parco Serao, in pieno centro abitato della cittadina caudina.

I tre fabbricati facenti parte del complesso residenziale sono di recente costruzione e sono allocati all'interno di un'area condominiale recintata,



pavimentata, sistemata a verde, con posti auto e cancello pedonale e carrabile di buona qualità.

Il Fabbricato C è costituito da un piano interrato (adibito a garages-box), un piano primo, un piano secondo (destinati ad abitazione) ed un piano sottotetto (destinato a stenditoio) con copertura a falde inclinate.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (travi e pilastri) con solai latero-cementizi a travetti prefabbricati, i collegamenti verticali, sono garantiti da una scala centrale a soletta rampante ubicata centralmente a nord del fabbricato.

Il fabbricato C risulta esternamente ben rifinito con intonaco e rivestimenti in cotto e raggiungibile da rampa pedonale pavimentata.

La distribuzione interna dell'appartamento comprende due aree di disimpegno, la prima permette l'accesso alla zona giorno che comprende la cucina, un bagno, il soggiorno-salone e la seconda che permette l'accesso alla zona notte che comprende tre camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

Sia la parte "a giorno" che quella "a notte" sono dotate di ampie balconate.

All'interno l'appartamento è dotato di pavimenti in gress porcellanato, infissi esterni in legno a taglio termico con vetro camera e persiane (in legno), le porte interne in legno tamburato di cui alcune scorrevoli, la porta d'ingresso in legno con serratura di sicurezza.

Gli ambienti interni risultano ben rifiniti con pareti e solaio tinteggiati con pittura lavabile, mentre, l'impianto termico è del tipo tradizionale (autonomo ed a distribuzione orizzontale) a corpi radianti in alluminio con caldaia a gas che produce anche acqua calda per uso sanitario.



L'appartamento risulta appartenere alla classe energetica C secondo la metodologia di calcolo prevista dalla norma UNI TS 11300/2008.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta ottimo.

Il locale box-garage, situato al piano interrato, è accessibile da una comoda rampa carrabile o da scala condominiale, inoltre, il locale box, completo di finiture e porta basculante, risulta pavimentato con mattonelle in cotto come l'area esterna di manovra del piano interrato (vedi documentazione fotografica allegata di entrambe le unità).

Consistenze: **CALCOLO delle SUPERFICI UTILI (netta)**  
**Appartamento + box**

n°	destinazione	dimensioni	superficie	coefficiente di ragguglio	superficie raggugliata
1	Cucina	4.5 x 3.60	16.20	1.00	16.2
2	Soggiorno	4.5 x 4.5	20.25	1.00	20.25
3	WC 2	2.9 x 1.7	4.93	1.00	4.93
4	Disimp.2	4.76+2.85	7.61	1.00	7.61
5	Disimp.1	3.93+2.88	6.80	1.00	6.8
6	Rip.	1.1 x 1.6	1.76	0.50	0.88
7	Letto 1	3.7 x 4.1	15.17	1.00	15.17
8	Letto 2	4.2 x 4.2	17.64	1.00	17.64
9	WC 1	3.4 x 1.8	6.12	1.00	6.12
10	Letto 3	3.4 x 3.1	10.54	1.00	10.54
11	Balcone 1	10+5.06	15.06	0.30	4.50
12	Balcone 2	1 x 4.8	4.8	0.30	1.44
13	Balcone 3	9.6 x 1.3	12.48	0.30	3.74
14	Box		33.36	0.50	16.68
TOTALE mq.					132.50
<b>TOTALE superficie netta IN C.T. MQ.</b>					<b>133.00</b>

**SUPERFICE LORDA pari a 168 mq.**



**B) TERRENO in BONEA (BN) di proprietà della Farmacia De Lucia di De Lucia Achille & De Lucia Salvatore s.n.c.**

Il terreno in Bonea ha un'estensione complessiva di **3.392,00** mq come da visure catastali allegate.

I singoli lotti (particelle) che formano l'appezzamento, sono di misura pressoché rettangolare in leggera pendenza, inoltre, il terreno è edificabile essendo inserito dal vigente PRG nell'area Zona C/a1 (Zona Residenziale Semiestensiva di Espansione di Edilizia economica popolare), lungo provinciale denominata via Bacile.

La proprietà al momento del sopralluogo non era edificata, né coltivata.

<b>4. Titoli di provenienza</b>
---------------------------------

**A) APPARTAMENTO e BOX in AIROLA (BN)**

Gl'immobili identificati catastalmente sul *Foglio 5, p.lla 1891, sub 21 e sub 17* in agro di Airola (BN) sono pervenuti al dott. Achille De Lucia in forza di atto pubblico di compravendita stipulato, in data 11/12/13, per mezzo del Notaio dott. Marina Capone, (Repertorio n.92144; Raccolta 20334).

**B) TERRENO in BONEA (BN) di proprietà della Farmacia De Lucia di De Lucia Achille & De Lucia Salvatore s.n.c.**

I terreni identificati catastalmente sul foglio 8, p.lle 982-983-984 e 985 del comune Bonea (BN) sono pervenuti alla Farmacia De Lucia di De Lucia Achille & De Lucia Salvatore s.n.c. in forza di atto pubblico di compravendita stipulato, in data 3/11/11, per mezzo del Notaio dott. Marina Capone, (Repertorio n.89447; Raccolta 18733).

Pagina 7 di 11



**5. Stato di Possesso degl'immobili****A) APPARTAMENTO e BOX in AIROLA (BN)**

Gli immobili identificati catastalmente sul *Foglio 5, p.lla 1891, sub 21 e sub 17* risultano concessi in locazione al Sig. Sabatino Ciambriello e alla Sig.ra Itala Della Valle per mezzo di regolare contratto ad uso abitativo registrato il 13/5/14 codice identificativo TEH14T000941000JJ IN SCADENZA IL 31/5/2018.

**B) TERRENO in BONEA (BN) di proprietà della Farmacia De Lucia di De Lucia Achille & De Lucia Salvatore s.n.c.**

I terreni identificati catastalmente sul foglio 8, p.lle 982-983-984 e 985 del comune Bonea (BN) risultano nelle disponibilità dell'intestatario.

**6. Titoli Edilizi degl'Immobili****A) APPARTAMENTO e BOX in AIROLA (BN)**

Gli immobili identificati catastalmente sul *Foglio 5, p.lla 1891, sub 21 e sub 17*, come riportato nel Certificato di Agibilità n.10 del 15/10/2012 sono stati realizzati in forza di Permesso di Costruire n.16 del 4/3/08 e successive varianti come DIA n.84 Protocollo n.10990 del 17/12/08 e SCIA n.30 del 17/12/2010.

Il Collaudo Statico della struttura rilasciato dall'ing. Albino Riviezzo è del 15/12/09 e depositato al Genio Civile di BN in data 08/01/10, prot.2010.0012703.





**B) TERRENO in BONEA (BN) di proprietà della Farmacia De Lucia di De Lucia Achille & De Lucia Salvatore s.n.c.**

Sulla p.lla 982 del foglio 8 risulta che in data 21/8/2012 è stato rilasciato dal comune di Bonea (BN) in favore della proprietà un Permesso di Costruzione (n.5/2012) per la realizzazione di un immobile da destinare a farmacia con annessa abitazione, ma ad oggi, non risulta comunicazione d'inizio lavori per cui il titolo, benché ritirato, dovrebbe essere rinnovato.

**7. Valore di Mercato****Metodo di Stima**

Come è noto ad un bene è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio e dell'aspetto economico che ci interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso specifico quello richiesto è il valore venale, cioè il più probabile valore di mercato attribuito al bene oggetto di stima, da ordinari compratori e/o venditori.

Per il caso in esame il metodo di stima più idoneo è quello della **metodologia sintetica per confronto**, cioè per confronto con altri beni di prezzo noto, compresi nello stesso mercato territoriale ed aventi caratteristiche analoghe (ubicazione; epoca di costruzione; destinazione; caratteristiche costruttive; stato di manutenzione; superfici) a quelle dei beni oggetto della stima;

Il metodo sintetico per confronto si esplica in due fasi:

- Individuazione dei prezzi noti di compravendita di beni analoghi;



- Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti.

Per poter quindi applicare tale metodo di stima il sottoscritto ha dovuto eseguire una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima (presso professionisti della zona, agenzie immobiliari e dalla Banca dati quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio).

I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza che nel caso specifico è il metro quadrato e gli stessi (valori) hanno consentito, allo scrivente, la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi sono stati collocati i beni oggetto della presente stima.

Nella costruzione di queste serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali per fare in modo che la serie fosse la reale espressione del mercato immobiliare ordinario.

#### **A.) APPARTAMENTO e BOX in AIROLA (BN)**

Dalla elaborazione di tutte le informazioni assunte dal mercato immobiliare è risultato che il valore unitario relativo al più probabile valore di mercato, ricavato tenendo conto di tutti i citati fattori, può essere assunto pari a **€ 970,00** al mq (lordo), quindi, il valore di mercato dell'immobile è pari a **970,00 €/mq x 168 mq = 162.960,00 €**.

**Considerando che l'immobile è regolarmente locato con scadenza al 31/05/2018, ed il mercato immobiliare penalizza una tale situazione, si stima che il più probabile valore di mercato sia definitivamente individuato in Euro 154.960,00.**

Pagina 10 di 11



**B) TERRENO in BONEA (BN) di proprietà della Farmacia De Lucia di De Lucia Achille & De Lucia Salvatore s.n.c.**

Dalla elaborazione di tutte le informazioni assunte dal mercato immobiliare è risultato che il valore unitario relativo al più probabile valore di mercato, ricavato tenendo conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci gravanti sul bene (uscita dei terreni dal Piano stralcio Autorità di Bacino fiumi Liri-Garigliano-Volturno), può essere assunto pari a **€. 35,00** al mq, quindi, **il valore di mercato del terreno è pari a 35,00 €/mq x 3392 mq = 118.720,00 €.**

**8. Conclusioni**

Come da mandato peritale, le stime dei beni sotto riportati, per quanto meglio descritto in relazione, sono:

**A.) APPARTAMENTO e BOX in AIROLA (BN)**

Valore di mercato = Euro **154.960,00** (centocinquantaquattromilanovecentosessanta,00).

**B) TERRENO in BONEA (BN) di proprietà della Farmacia De Lucia di De Lucia Achille & De Lucia Salvatore s.n.c.**

Valore di mercato = Euro **118.720,00** (centodiciottomilasettecentoventi,00).

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, rassegno la presente consulenza tecnica d'ufficio, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.D. per la fiducia concessami.

Benevento 10/09/2016

il CTU  
Ing.Maurizio Delli Carri

Pagina 11 di 11

