



**TRIBUNALE di LAMEZIA TERME**  
**Sezione fallimentare**

**Procedura fallimentare n° 477 a carico di** [REDACTED]

**Giudice delegato : dott.ssa D. Landolfi**

**Curatore fallimentare : avvocato S. Colavolpe**

**SECONDA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**SUPPLETIVA.**

**Il C.T.U.**

**Geom. Francesco Serrao**



foglio	p.lla	subalterno	Area urbana mq.
32	222	1113	27.00
“	“	1115	56.00
“	“	1116	27.00
“	“	1117	27.00

*OMISSIS*

**B) RISPOSTA AL SECONDO QUESITO : determini il valore commerciale degli immobili ai fini di procedere alla loro vendita; descriva sinteticamente ciascuno con l'indicazione dei dati catastali e del valore attribuito; indichi i dati necessari per la compilazione della denuncia INVIM e per la voltura dei beni all'aggiudicatario.**

Individuati i reliquati di terreno di proprietà della [REDACTED] oggetto di vendita e, determinati per ciascuno di questi superfici e dati catastali, il mio compito è stato quello di andare alla ricerca del prezzo corrente di mercato in modo da potere stabilire per ognuno di essi la relativa valutazione.

**1- il valore commerciale dei reliquati di terreno.**

Procedere alla valutazione di dette superfici dove la volumetria risulta già sfruttata, è un caso anomalo che raramente si presenta nella quotidianità lavorativa del tecnico operatore.

Sotto l'aspetto estimativo, mancando dette aree di uno specifico mercato, difficilmente si possono avere dati obiettivi di mercato necessari per costituire scale di valori da cui estrapolare il prezzo venale in comune commercio da applicare.



Tuttavia, a mio avviso, il metodo più appropriato ai fini di una valutazione, è quello che consente di pervenire ad una attendibile realtà estimativa operando in funzione dell'incremento di valore che può subire l'unità abitativa a cui detta area viene accorpata.

Detto incremento può essere calcolato in funzione di una congrua aliquota percentuale da apporre sull'attuale valore di mercato dell'immobile interessato.

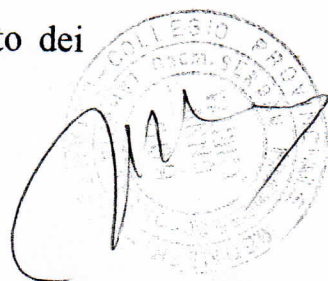
In detta ipotesi, il probabile valore di mercato di quest'ultimo, va ricercato sulla base del prezzo medio di vendita praticato per unità abitative ubicate nella stessa zona e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle oggetto di stima.

Alla luce di tale metodologia, il più probabile valore di mercato a metro quadrato di detti reliquati utilizzabili a giardino od aree cortilizie, quindi senza alcuna residua potenzialità edificatoria, si può identificare pari ad una aliquota percentuale da stabilire secondo il merito, variabile dal 10% al 15% del prezzo pieno unitario praticato per l'unità abitativa.

Orbene, considerato :

- che , da indagini condotte in loco, il prezzo corrente di mercato per fabbricati di nuova costruzione con caratteristiche simili ai nostri, oscilla da L.1.000.000 a L.1.200.000 per metro quadrato di superficie lorda ;
- che il prezzo unitario degli immobili interessati si può determinare in L.800.000 mq. tenuto conto delle detrazioni dovute : all'età, alla qualità, allo stato in cui si trovano;

applicando la percentuale media del 12,50% su tale prezzo unitario, si perviene al valore di mercato a metro quadrato dei





reliquati di terreno adibiti a giardino od area cortilizia, per come di seguito riportato:

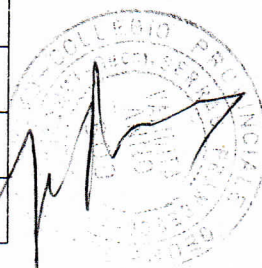
$$L. 800.000 \times 12,50\% = L. 100.000 \text{ mq.}$$

Moltiplicando tale prezzo unitario per la superficie di ogni singolo reliquato oggetto di vendita, si è pervenuti al valore di mercato di ciascuno di questi per come dalla seguente

### TABALLA 2

2- la descrizione sintetica dei dati catastali e del valore attribuito.

Foglio	p.lla	Subalter.	Area urbana mq.	Valore Lire
32	59	1102	124,00	12.400.000
"	"	1103	34,00	3.400.000
"	"	1104	32,00	3.200.000
"	61	1104	34,00	3.400.000
"	"	1105	32,00	3.200.000
"	"	1106	42,00	4.200.000
"	"	1107	36,00	3.600.000
"	63	1102	78,00	7.800.000
"	"	1103	38,00	3.800.000
"	"	1104	38,00	3.800.000
"	65	1102	63,00	6.300.000
"	"	1103	37,00	3.700.000
"	"	1104	26,00	2.600.000
"	67	1102	66,00	6.600.000
"	"	1103	42,00	4.200.000





Foglio	p.lla	Subalter.	Area urbana mq.	Valore Lire
32	67	1104	31,00	3.100.000
"	69	1102	142,00	14.200.000
"	"	1103	47,00	4.700.000
"	"	1104	48,00	4.800.000
"	163	1101	271,00	8.943.000 *
"	"	1102	144,00	14.400.000
"	"	1103	146,00	14.600.000
"	"	1104	69,00	6.900.000
"	139	1102	27,00	2.700.000
"	"	1103	20,00	2.000.000
"	"	1104	19,00	1.900.000
"	"	1105	40,00	4.000.000
"	"	1106	23,00	2.300.000
"	143	1102	43,00	4.300.000
"	"	1103	77,00	7.700.000
"	147	1102	70,00	7.000.000
"	"	1103	23,00	2.300.000
"	151	1102	66,00	6.600.000
"	"	1103	70,00	7.000.000
32	155	1102	102,00	10.200.000
"	159	1102	102,00	10.200.000
"	"	1103	32,00	3.200.000
"	161	1102	67,00	6.700.000
"	"	1103	43,00	4.300.000
"	"	1104	34,00	3.400.000
"	"	1105	200,00	20.000.000

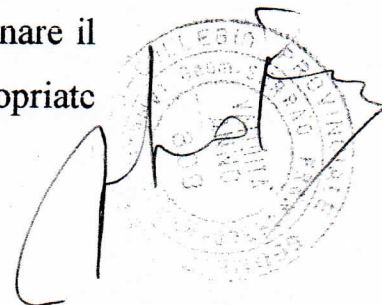
Handwritten signature and circular official stamp of the Municipality of Sesto San Giovanni.

Foglio	p.lla	Subalter.	Area urbana mq.	Valore Lire
"	222	1107	57,00	5.700.000
"	"	1108	54,00	5.400.000
"	"	1109	55,00	5.500.000
"	"	1110	57,00	5.700.000
"	"	1111	52,00	5.200.000
"	"	1112	61,00	6.100.000
"	"	1113	27,00	2.700.000
"	"	1114	28,00	2.800.000
"	"	1115	56,00	5.600.000
"	"	1116	27,00	2.700.000
"	"	1117	27,00	2.700.000

Va precisato che il Subalterno 1101 della particella 163, nella TABELLA 2 indicato con asterischio, si riferisce a quella porzione di superficie che bisogna aggiungere all'appezzamento di terreno derivante dal frazionamento( p.lla 449) per costituire l'intero lotto.

Pertanto, il prezzo unitario applicato è simile a quello stabilito per la particella 449 e cioè L33.000 mq.

In quanto alla determinazione del valore di mercato dell'appezzamento di terreno di cui al punto (4), trattandosi sempre di area con volumetria già sfruttata e quindi non edificabile ma, da adibire a spazio libero per eventuali attività ricreative, parcheggi e simili, anche qui, ai fini di determinare il prezzo corrente di mercato, mancando scale di valori appropriate a cui fare riferimento, sorgono delle difficoltà.





Tale aree , infatti, mancando di uno specifico mercato, difficilmente si possono ricavare dati obiettivi di merito necessari per costituire, come già detto, una scala di valori da cui estrapolare il prezzo venale in comune commercio da applicare.

Per cui, al fine di pervenire ad una attendibile realtà estimativa, a mio avviso, conviene anche qui applicare una congrua aliquota percentuale sul valore di mercato dell'area considerandola come se fosse edificabile.

In detta ipotesi, il probabile valore unitario va ricercato sui prezzi correnti di mercato per appezzamenti di terreno edificatori siti nella zona con indici di fabbricabilità e caratteristiche costruttive simili al nostro.

Poichè da indagini esperite in loco il valore corrente di mercato oscilla da L.100.000 a L.120.000 per mq. e che quindi il prezzo medio si può stabilire in L.110.000 mq., applicando a questo la percentuale del 30%, si ha :

$$L.110.000 \times 30/100 = L. 33.000mq.$$

Considerato altresì che l'appezzamento in parola ha una superficie di mq. 1.189,00, quantizzando si ha :

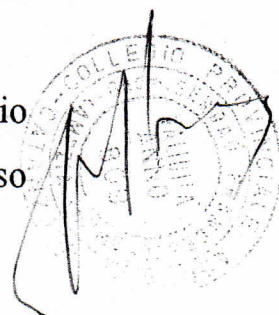
- superficie derivata dal tipo di frazionamento : mq. 918,00  
mq. 918,00 x L. 33.000 =L. 30.294.000
- superficie derivata dal frazionamento della corte(area urbana):  
mq. 271,00 x L. 33.000 = L. 8.943.000

Valore totale dell'appezzamento di terreno : **L. 39.237.000**

## 2- i dati necessari per la compilazione della denuncia INVIM

Per quanto riportato nell'atto di compravendita del 29 luglio 1975 relativo all'acquisto al terreno su cui è sorto il complesso

DMISSIS







Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

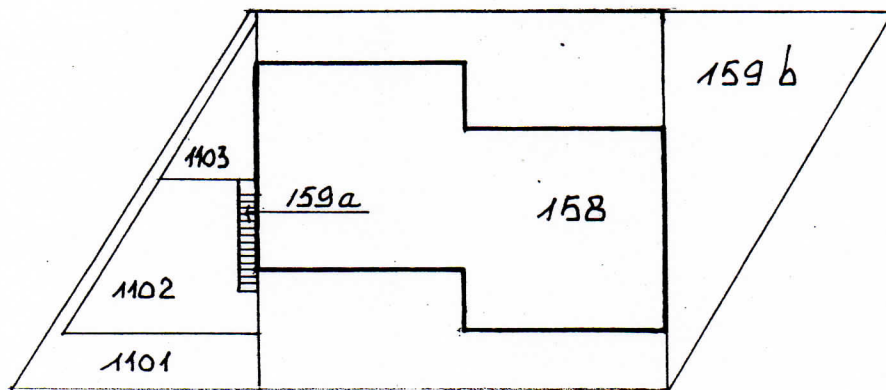
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1, di .....

**Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile**

Comune NOCERA TERINESE C.T. Sez. .... Fgl. .... Mapp. ....  
Via/piazza LOC. MARINA DE LUCA n. .... C.E.U. Sez. .... Fgl. 32 Mapp. 159

ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 500 Tipo mappale n. .... del .....



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo .....

GEOM. FRANCESCO SERPINO

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. ....

Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. ....

data  
firma e timbro

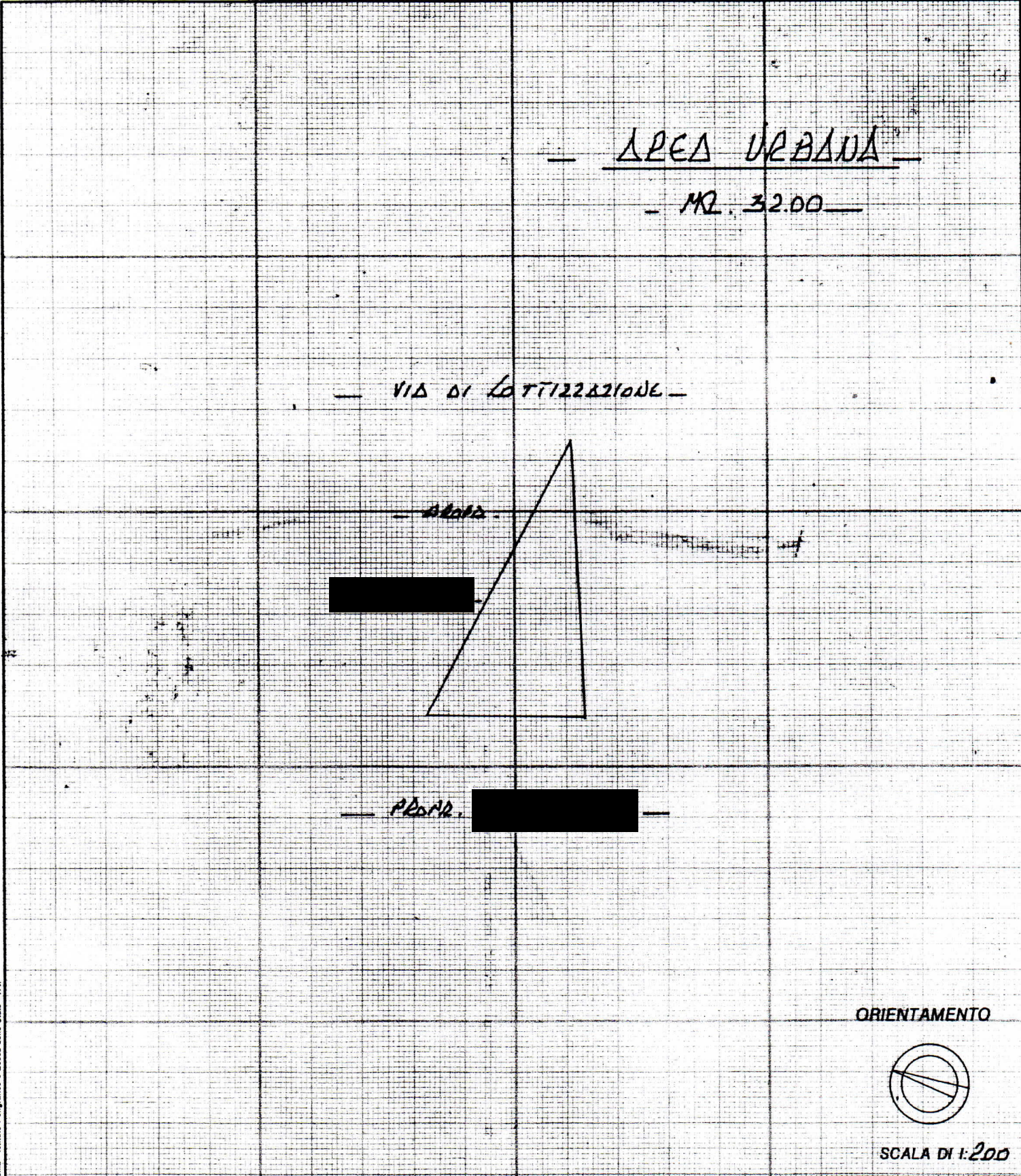




**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di VOCERA TERMESE via LOC. MARINA DE LUCA civ. ....



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
FRANCESCO TERRAD

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 32  
n. 159 sub. 1103

Iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di CATANZARO n. 809  
data 23.5.2000 Firma .....

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

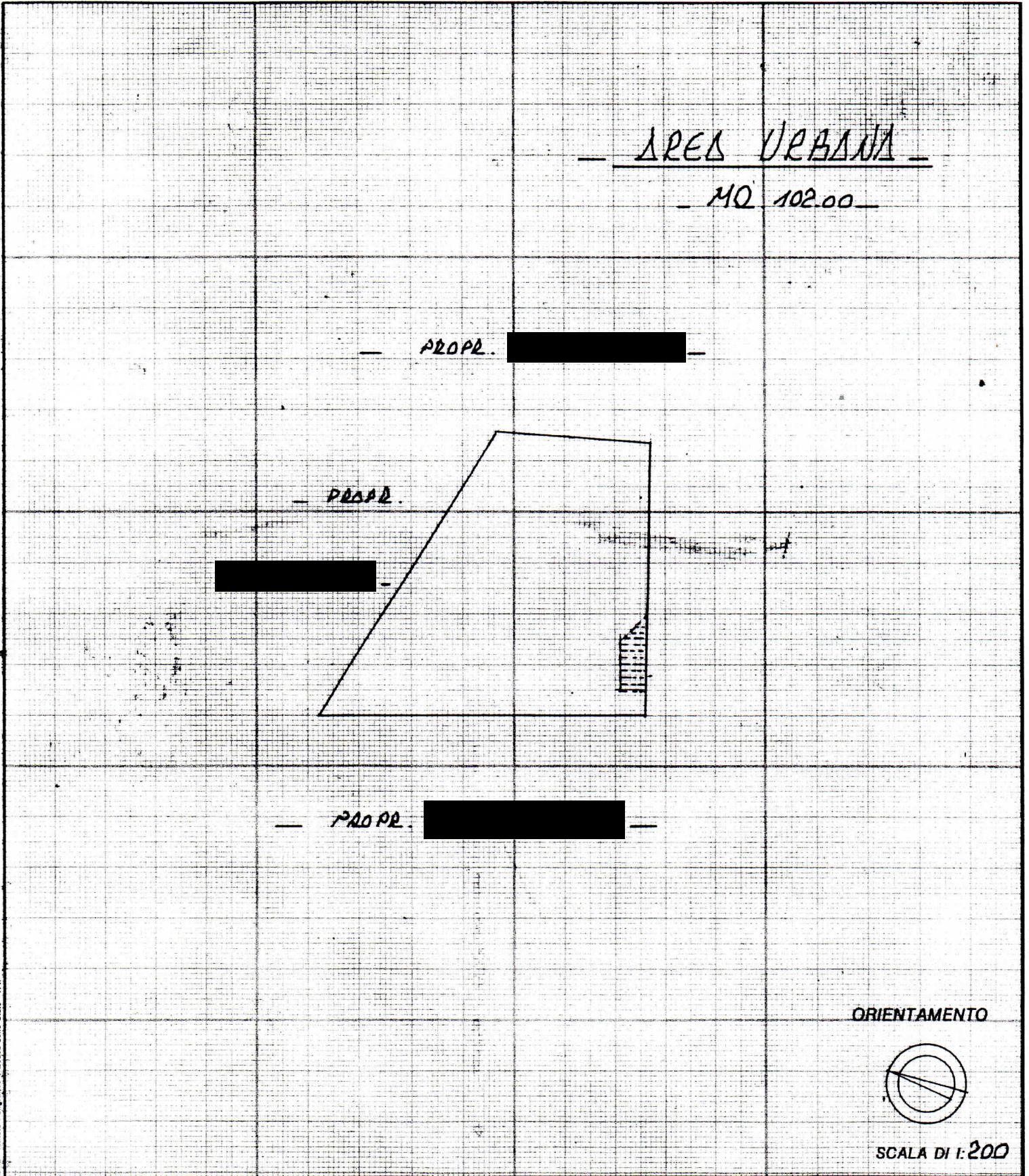




**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NOCERA TERINESE via EX MARINA DE LUCA civ. ....



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
FRANCESCO TERLAD  
Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di CATANZARO n. 809  
data 23.5.2000 Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 32  
n. 159 sub. 1102



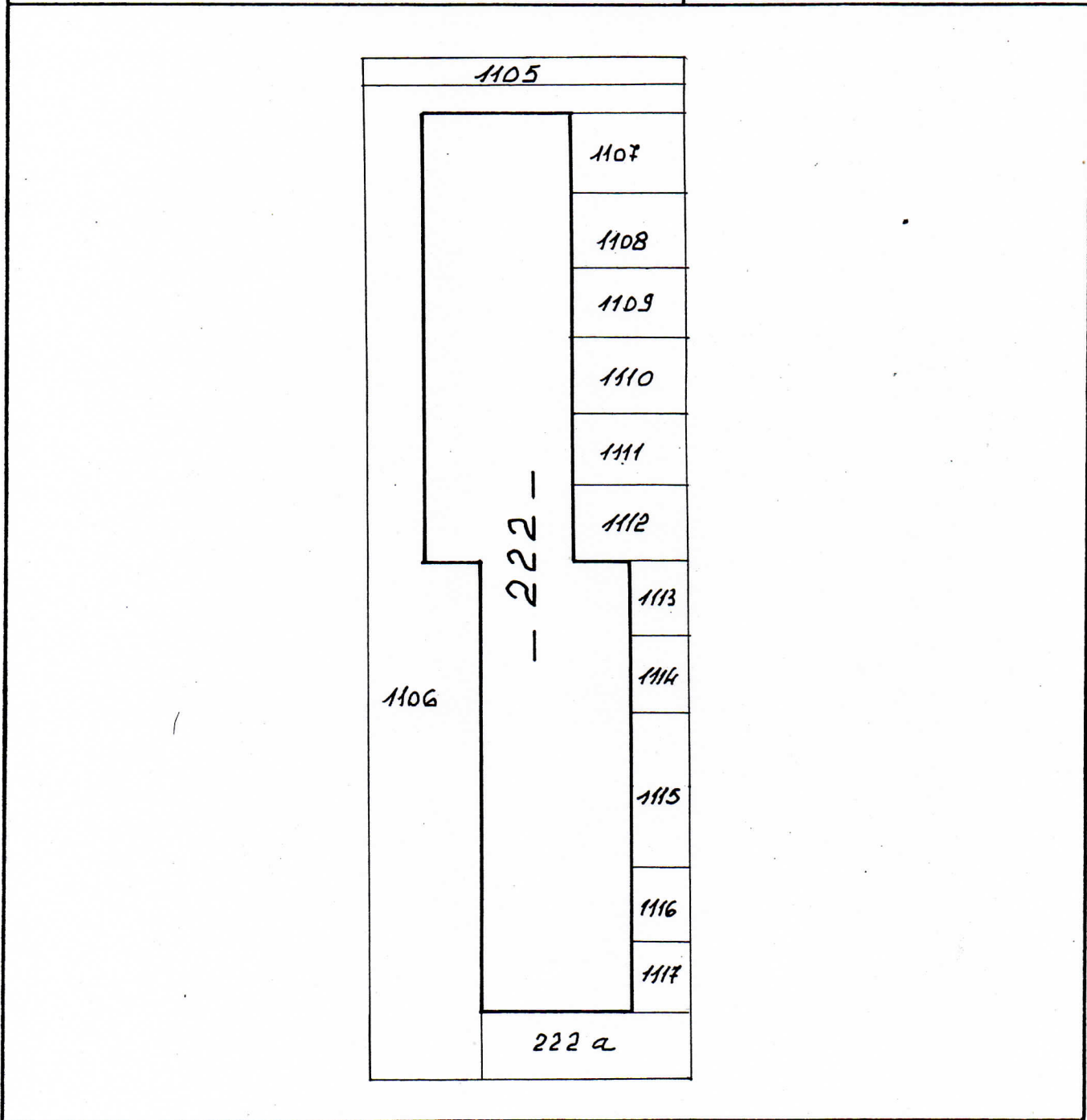


Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1, di .....

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune <u>NOCERA TIRINESE</u>	C.T. Sez. ....	Fgl. ....	Mapp. ....
Via/piazza <u>LOC. MARINA DE LUCA</u> n. ....	C.E.U. Sez. ....	Fgl. <u>32</u>	Mapp. <u>222</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>5 00</u>	Tipo mappale n. .... del .....	



Fonte: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b>	L'operatore	<b>IL TECNICO</b>
Protocollo .....	.....	data .....
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. ....	.....	<u>CECA. FRANCESCO SERRAO</u>
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. ....	.....	firma e timbro



Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 2 di .....

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del		
<u>NOCERA TIRINESE</u>			<u>32</u>	<u>222</u>			
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
<u>222</u>	<u>a</u>	<u>LOC. MARINA DE LUCA</u>		<u>T</u>			<u>AREA URBANA</u>
<u>222</u>	<u>1105</u>	<u>LOC. MARINA DE LUCA</u>		<u>T</u>			<u>AREA URBANA MQ. 67.00</u>
<u>222</u>	<u>1106</u>	<u>LOC. MARINA DE LUCA</u>		<u>T</u>			<u>AREA URBANA MQ. 652.00</u>
<u>222</u>	<u>1107</u>	<u>LOC. MARINA DE LUCA</u>		<u>T</u>			<u>AREA URBANA MQ. 57.00</u>
<u>222</u>	<u>1108</u>	<u>LOC. MARINA DE LUCA</u>		<u>T</u>			<u>AREA URBANA MQ. 56.00</u>
<u>222</u>	<u>1109</u>	<u>LOC. MARINA DE LUCA</u>		<u>T</u>			<u>AREA URBANA MQ. 55.00</u>
<u>222</u>	<u>1110</u>	<u>LOC. MARINA DE LUCA</u>		<u>T</u>			<u>AREA URBANA MQ. 57.00</u>
<u>222</u>	<u>1111</u>	<u>LOC. MARINA DE LUCA</u>		<u>T</u>			<u>AREA URBANA MQ. 52.00</u>
<u>222</u>	<u>1112</u>	<u>LOC. MARINA DE LUCA</u>		<u>T</u>			<u>AREA URBANA MQ. 61.00</u>
<u>222</u>	<u>1113</u>	<u>LOC. MARINA DE LUCA</u>		<u>T</u>			<u>AREA URBANA MQ. 27.00</u>
<u>222</u>	<u>1114</u>	<u>LOC. MARINA DE LUCA</u>		<u>T</u>			<u>AREA URBANA MQ. 28.00</u>
<u>222</u>	<u>1115</u>	<u>LOC. MARINA DE LUCA</u>		<u>T</u>			<u>AREA URBANA MQ. 56.00</u>
<u>222</u>	<u>1116</u>	<u>LOC. MARINA DE LUCA</u>		<u>T</u>			<u>AREA URBANA MQ. 27.00</u>
<u>222</u>	<u>1117</u>	<u>LOC. MARINA DE LUCA</u>		<u>T</u>			<u>AREA URBANA MQ. 24.00</u>

Nome - Indirizzo Pagine e Zona delle Mura - PV

<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b>	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo .....	.....	ca's
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot. ....	.....	<u>GEOM. FRANCESCO SERANO</u>
Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot. ....	.....	firma e timbro