



Tribunale di Salerno



Sezione Fallimentare

Liquidazione Giudiziale nei confronti di [REDACTED]  
individuale denominata "International Royal Circus" di [REDACTED]  
Procedura iscritta al R.G. n. 56/2023

Giudice delegato : dott.ssa Giuseppina Valiante  
Curatore : dott.ssa Alessandra Forlani



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

**PREMESSA ED INCARICO**



Con provvedimento dell'aprile 2024, il Giudice Delegato ratificava la nomina dello scrivente ing. Massimo Musella, professionista abilitato ed iscritto all'Albo Provinciale di Salerno al n. 2786 quale c.t.u. nella procedura sopra indicata, per procedere alla stima di un terreno ubicato in Roma e di due terreni ubicati in Latina.



Per lo svolgimento del mandato ricevuto, il sottoscritto ha proceduto preliminarmente ad esaminare documentazioni tecniche ed amministrative pertinenti l'oggetto dell'incarico, per poi acquisire tramite la dott.sa Forlani i certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima.



Una volta in possesso di tutte le notizie utili per l'espletamento del mandato ricevuto, lo scrivente passava a redigere la seguente relazione di perizia che si compone dei seguenti paragrafi :

- 1) Identificazione dei beni immobili oggetto di stima – Confini – Provenienza;
- 2) Principali caratteristiche dei terreni oggetto di stima
- 3) Criterio di Stima



Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962  
e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it  
Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652



4) Valutazione degli immobili e formazione dei lotti di vendita

5) Riepilogo

**1) Identificazione dei beni immobili oggetto di stima – Confini – Provenienza –**

**Destinazione urbanistica dei suoli**

**Bene immobile n.1** - il primo degli immobili oggetto di stima è un terreno agricolo sito in Roma,

località "Capanna Murata", di superficie complessiva pari a mq. 475,00

(quattrocentosettantacinque), registrato al N.C.T. del comune di Roma al Fgl. 1021 – p.lla 2508 .

Data: 16/12/2024 Ora: 11:24:06 Segue  
Visura n.: T125462 Pag: 1

agenzia entrate  
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice:H501C)								
Catasto Terreni		Sezione SEZIONE C (Provincia di ROMA)								
		Foglio: 1021 Particella: 2508								
INTESTATO										
1		M	(1) Proprieta' 1000/1000							
Unita immobiliare dal 07/08/2019										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Domnicale	Agrario	
1	1021	2508		-	SEMINATIVO 4	04 75	<A5	Euro 3,57	Euro 1,59	VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/08/2019 Pratica n. RM0400528 in atti dal 07/08/2019 ATTO NOTAIO MATTINA S/S/1976 REP.749722 - ISTANZA PROT 397171/2019 (c. 12169.1/2019)
Notifica		Partita								
Annostrazione		di stato: RETTIFICA CARTOGRAFICA								

I confini risultano essere fossi di Capanna Murata , particella n. 3176 e particella n. 4057 , così come rappresentato nello stralcio catastale che segue.



**Bene immobile n.2** - Il secondo degli immobili è un terreno agricolo sito in Latina, ubicato lungo la strada del Malconsiglio, di superficie complessiva pari a 5.125 mq. (metri quadri cinquemilacentocinquante) registrato al catasto terreni del Comune di Latina al Fgl. 257, part. 110.



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

Data: 16/12/2024 Ora: 11:00:08  
Visura n.: T107037 Pag: 1



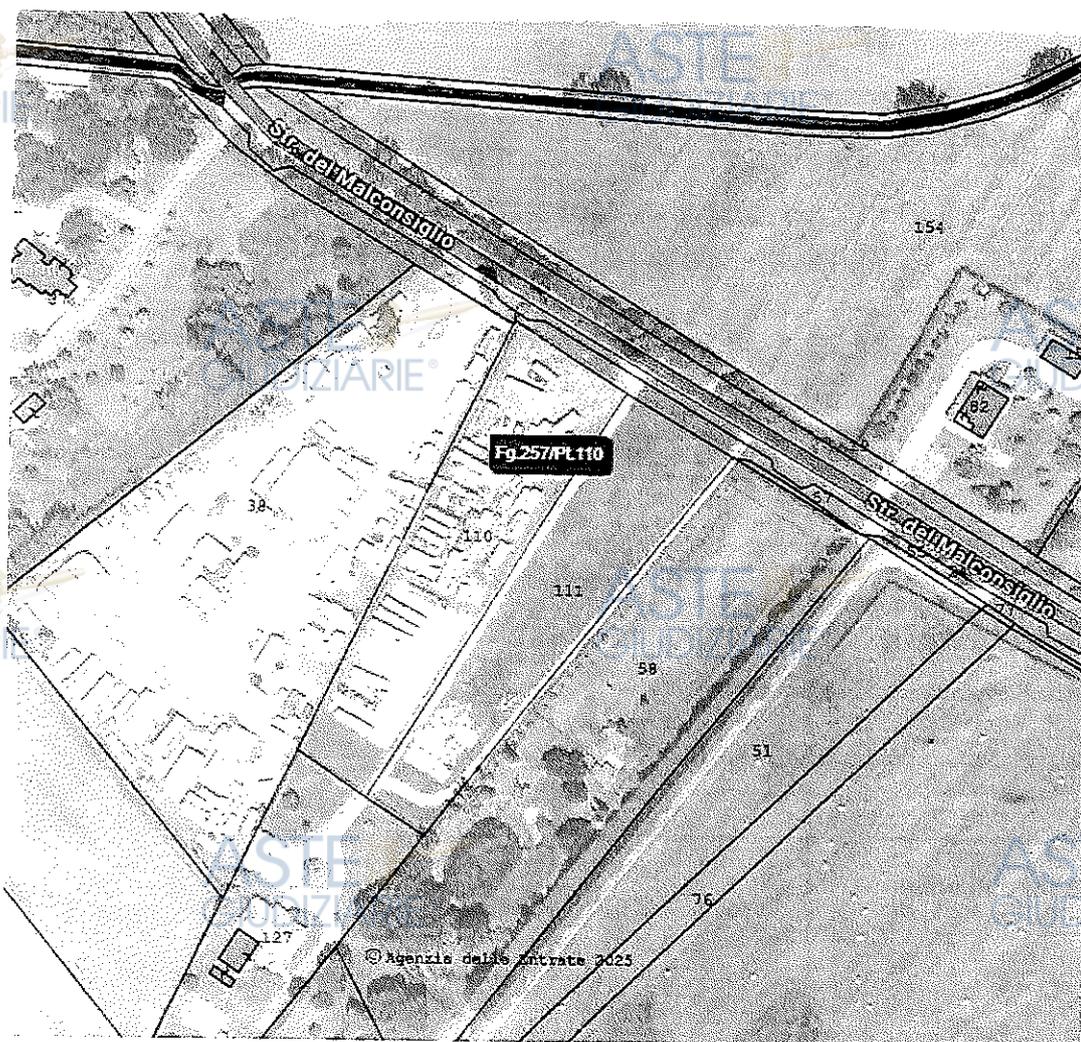
Dati della richiesta	Comune di LATINA (Codice:E472A) Sezione LATINA (Provincia di LATINA)
Catasto Terreni	Foglio: 257 Particella: 110

INTESTATO	MRTRML35C3H501V*	(1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
-----------	------------------	---

Unità immobiliare dal 24/11/1998										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Parcella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha ac es	Deduc.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	257	110			SEMINATIVO 3	51,25	CS	Euro 57,97 L. 112,538	Euro 45,00 L. 87,125	VARIAZIONE GEOMETRICA del 24/11/1998 in am dal 30/11/1998 (n. 3544/1/1998)
<small>                     Note: Particella n. 110                      Annotazioni: di immobile: PARTICELLA GENERATA DA TIPO FRAZ. VALIDO AI SOLI FINI ULTIMO COMMA ART.18 LEGGE 47/85                 </small>										

I confini risultano essere: Strada del Malconsiglio, particella n. 111, particella n. 127, particella n. 38, così come risulta dall'allegato stralcio catastale.





Il bene è pervenuto, in regime di comunione dei beni, al sig. ██████████ mezzo atto pubblico a firma del notaio in latina Nicola Ricciardelli n. rep 7295 in data 16/2/2006.

Dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica messo a disposizione dalla Curatela, l'area in questione ricade in zona rurale H del Piano Regolatore Generale, in particolare la particella n. 110 ricade in maniera residuale tra le aree soggette a vincolo paesaggistico "Protezione delle aree boscate".

**Bene immobile n.3** - Il terzo degli immobili oggetto di stima è comunque un altro terreno agricolo sito in Latina, ubicato lungo la strada del Malconsiglio di fianco al terreno di cui al punto precedente, di superficie complessiva pari anch'esso di 5.125 mq. (metri quadri cinquemilacentoventicinque) registrato al catasto terreni del Comune di Latina al Fgl. 257, part. 111.

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962  
e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it  
Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto terreni

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/12/2024

Dati identificativi: Comune di **LATINA (E472A) (LT)** Sezione **LATINA**  
Foglio 257 Particella 111

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 57,97 Lire 112.238

agrario Euro 45,00 Lire 87.125

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C5<sup>a</sup>)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: 5.125 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1998 in atti dal 30/12/1998 (n. 15592.1/1998)

### > Dati identificativi

Comune di **LATINA (E472A) (LT)**  
Sezione **LATINA**  
Foglio 257 Particella 111  
Partita: 49376

FRAZIONAMENTO del 24/11/1998 in atti dal 30/11/1998 (n. 3544.1/1998)

Annotazione di immobile: PART.LLA GENERATA DA TIPO FRAZ. VALIDO AI SOLI FINI ULTIMO COMMA ART.18 LEGGE 47/85. - PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

### > Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 57,97 Lire 112.238  
agrario Euro 45,00 Lire 87.125

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C5<sup>a</sup>)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: 5.125 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 24/11/1998 in atti dal 30/11/1998 (n. 3544.1/1998)

I *confini* risultano essere : Strada del Malconsiglio, particella n. 58 , particella n. 127 , particella n. 110,

così come risulta dall'allegato stralcio catastale.



Il bene è pervenuto al [REDACTED] in comunione dei beni, a mezzo atto pubblico a firma del notaio in Latina Nicola Ricciardelli n. rep 7524 in data 14/4/2006.

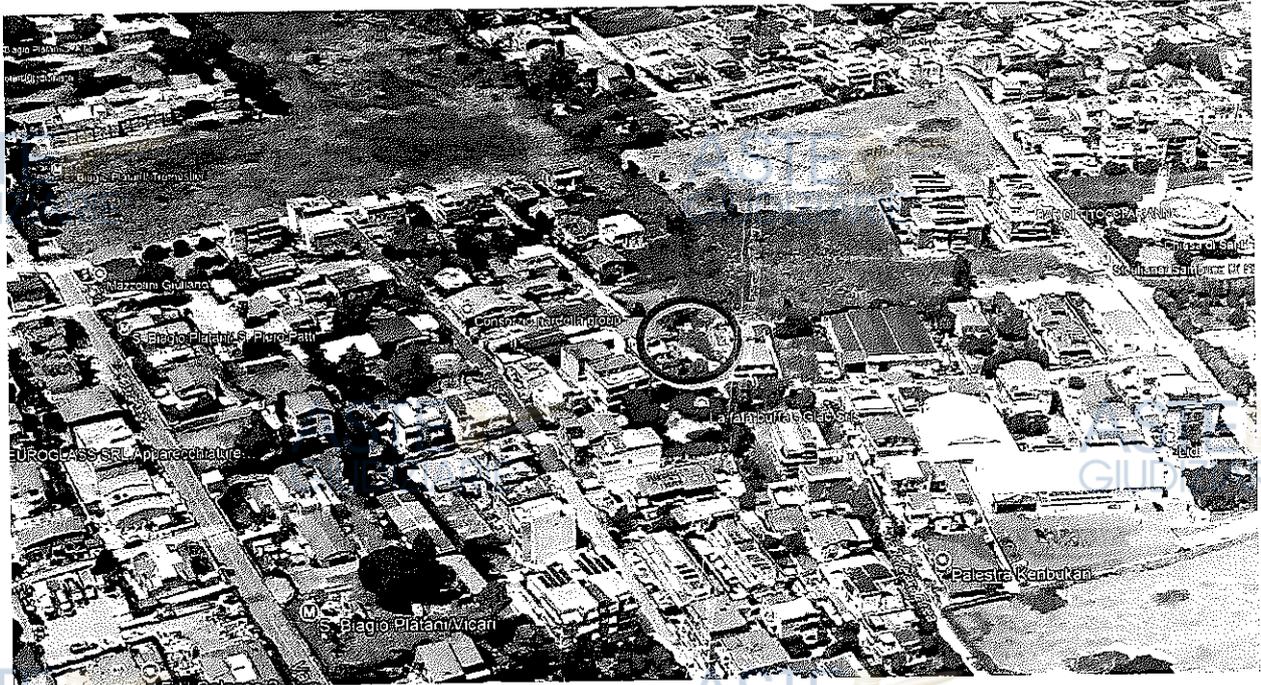
Dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica messo a disposizione dalla Curatela, l'area in questione ricade in zona rurale H del Piano Regolatore Generale, in particolare la particella n. 111 ricade in maniera residuale tra le aree tipizzate dal Piano Paesaggistico "Aree Urbanizzate del PTPR".

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962  
e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it  
Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

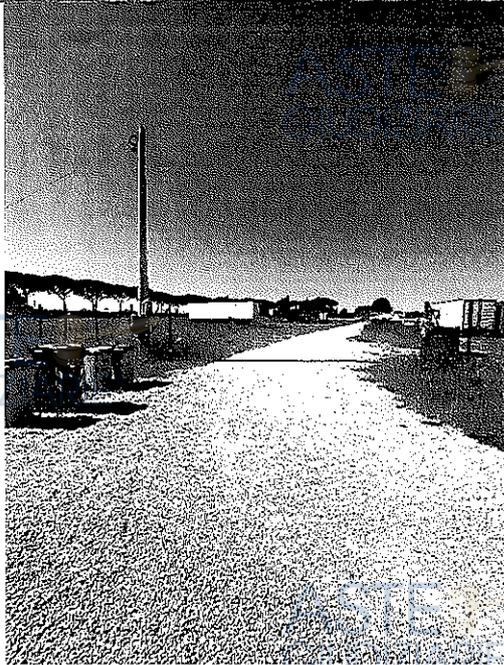
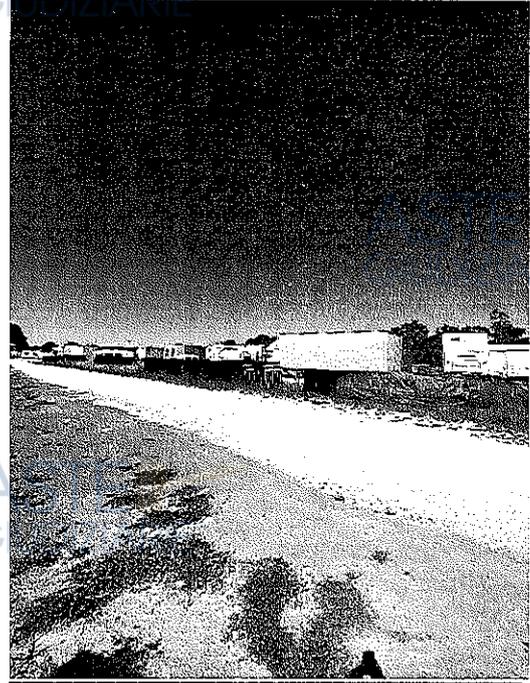
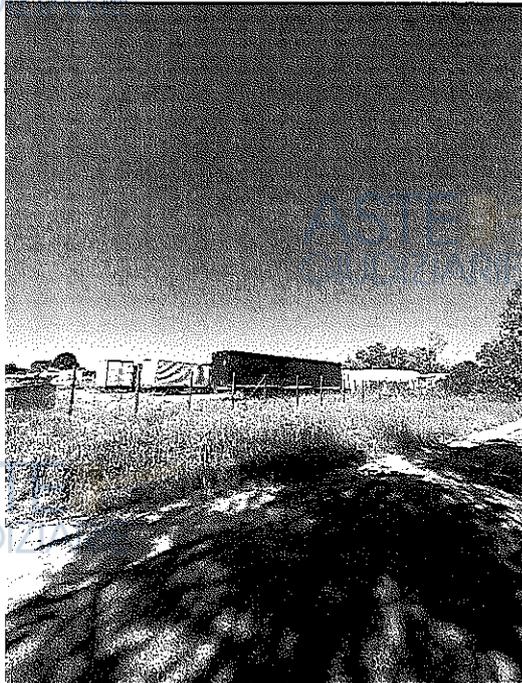
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 2) Principali caratteristiche dei terreni oggetto di stima

Per quanto riguarda il **bene immobile n. 1**, come può evincersi dall'allegato fotografico, esso è ubicato in una zona urbanizzata limitrofa al quartiere TOR Bella Monaca di Roma, ed è un appezzamento di terreno di limitatissima estensione superficiale, a diretto contatto con alcuni edifici residenziali e risulta essere attualmente destinato a deposito/ricovero di mezzi ed attrezzature.



Per quanto riguarda i **beni immobili nn. 2 e 3**, essi sono raggiungibili mediante autostrada A1 – uscita Frosinone e, attraverso SS 56 che conduce direttamente alla strada del Malconsiglio, lungo la quale sono disposti gli immobili oggetto di stima. Attualmente i due terreni, posti l'uno di fianco all'altro, risultano occupati da mezzi ed attrezzature di cui si ignora la proprietà e, come si vede dai fotogrammi che di seguito vengono allegati, risultano recintati e privi di ogni costruzione di tipo fissa. Il sopralluogo sul posto è avvenuto in data 31.5.2025 e l'accesso sul posto è stato possibile grazie ad una persona che è stata identificata a mezzo riconoscimento attraverso carta di identità (vedi verbale di sopralluogo allegato). Coordinate geografiche del sito : 41° 25' 11" N 12° 56' 34" E



### 3) Criterio di Stima

I criteri di stima che si adopereranno saranno diversi nei due casi , proprio per tener conto della particolarità che ogni bene immobile da stimare possiede. Nel caso del terreno in Roma , ovvero il bene immobile n. 1 , la limitatissima estensione superficiale e la natura propria del suolo , fa si che

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962  
e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it  
Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il criterio estimativo da adoperare può prescindere dalla metodologia sintetica comparativa e/o analitica, per cui la valutazione verrà fatta a corpo.

Per i terreni in Latina, **ovvero i beni immobili n. 2 e 3**, trattandosi di terreni ad uso agricolo, con nessuna potenzialità edificatoria, essi verranno stimati adoperando il valore agricolo medio per coltura praticata (evincibile dal dato catastale), valevole per l'anno 2025, per regione agraria specifica (nel ns. caso la n. 6 – Latina).

#### 4) Valutazione degli immobili e formazione dei lotti di vendita

Bene Immobilita n. 1 – Lotto n. 1 - Terreno agricolo sito in Roma, localit  "Capanna Murata", di superficie complessiva pari a mq. 475,00 (quattrocentosettantacinque), registrato al N.C.T. del comune di Roma al Fgl. 1021 – p.lla 2508. Per tale immobile, per quanto riferito in precedenza, si ritiene congruo attribuire un valore estimativo, a corpo, pari ad € 1.500,00 (diconsi Euro millecinquecento/00).

Beni immobili nn. 2 e 3 – Lotto n. 2 – Per tali due beni , come identificati innanzi, si propone, come vedremo in seguito, la formazione di un unico lotto di vendita. Si far  riferimento al valore agricolo medio per tipo di coltura praticata (indicato nella visura catastale) dei terreni compresi nelle regioni agrarie della provincia di Latina. Come risulta dall'allegato quadro d'insieme , per coltura praticata seminativo , corrispondentemente alla regione agraria n. 6 si ha che il valore medio   pari a

$$VAM = \text{€}/\text{Ha } 25.000,00$$

Per cui riferendomi alla complessiva estensione superficiale dei due terreni si ha :

**Bene Immobilita n. 1** - Fgl. 257 particella n. 110 = mq. 5.125

**Bene Immobilita n. 2** - Fgl. 257 particella n. 111 = mq. 5.125

La superficie complessiva dei due terreni, che former  il lotto unico   quindi pari a:

$$S = \text{mq. } 10.250$$

Da cui calcolo il valore del lotto unico che sar  pari a :

$$V = \text{mq. } 10.250 * \text{€}/\text{mq. } 2,50 = \text{€ } 26.625,00 \text{ che si arrotondano a } \text{€ } 26.500,00$$



Tanto si relaziona in merito all'incarico ricevuto che, a tal punto, si ritiene completamente assolto. Si resta a completa disposizione del G.D. e del Liquidatore per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che si dovesse rendere necessario in merito all'elaborato peritale redatto.



Salerno giugno 2025



Ing. Massimo Musella



Da cui discende la formazione del **Lotto n. 2** che si compone di : Terreno agricolo sito in Latina , ubicato lungo la strada del Malconsiglio, formato dall'unione di due singole particelle catastali , di cui la prima registrata al catasto terreni del Comune di Latina al **Fgl. 257 , part. 110**, la seconda , posta di fianco al terreno di cui al punto precedente, registrata al catasto terreni del Comune di Latina al **Fgl. 257 , part. 111**, per una superficie complessiva del lotto di vendita pari a **mq. 10.250**, valore stimato del lotto 2 : **€ 26.500,00** (diconsi Euro ventiseimilacinquecento/00).

## 5) Riepilogo

In virtù dell'incarico ricevuto e per quanto prima riferito, lo scrivente è in grado di riassumere quanto segue .

Nel rinviare agli specifici paragrafi in cui vengono descritti e valutati i singoli beni immobili ricaduti nella disponibilità della procedura, lo scrivente propone la formazione di due lotti di vendita.

**Lotto n. 1 - Terreno agricolo sito in Roma**, località "Capanna Murata", di superficie complessiva pari a mq. 475,00 (quattrocentosettantacinque), registrato al N.C.T. del comune di Roma al Fgl. 1021 – p.IIa 2508. I *confini* risultano essere : fossi di Capanna Murata , particella n. 3176 e particella n. 4057.

**Valore Lotto 1 = € 1.500,00** (diconsi Euro millecinquecento/00).

**Lotto n. 2** : **Terreno agricolo sito in Latina** , ubicato lungo la strada del Malconsiglio, di superficie complessiva pari a mq. 10.250, derivante dall'unione di due singole particelle catastali , di cui la prima registrata al catasto terreni del Comune di Latina al **Fgl. 257 , part. 110**, la seconda , posta di fianco al terreno di cui al punto precedente, registrata al catasto terreni del Comune di Latina al **Fgl. 257 , part.**

**111**. I *confini* del Lotto così formato risultano essere : Strada del Malconsiglio , Fgl. 25: particelle nn. 58, 127 e 38 .

**Valore Lotto 2 = € 26.500,00** (diconsi Euro ventiseimilacinquecento/00).