
PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto **Geom. Adamo Farletti**, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - c.f. - **OMISSIS** -, con studio a Pontecorvo in via San Rocco, 89, nominato perito dal Tribunale di Cassino in seno alla procedura di liquidazione giudiziale n. 3/2025, curatrice **Dott.ssa Maria Luisa Villani**, il giorno 04.07.2025 ha provveduto al sopralluogo per esaminare il bene oggetto di liquidazione giudiziale n. 3/2025 R.G..

Dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio del materiale e documenti forniti e ricercati, ha riassunto il proprio lavoro nella seguente relazione che contiene le constatazioni, i rilievi, le considerazioni e conclusioni.

01. Identificazione del Bene

- Abitazione di tipo economico con relativo accessorio e terreno di pertinenza sito in Castelforte –LT- in Via Capanna, al civico 21.

02. Titolo di Proprietà

Il bene immobili censito al F. 37 mappali 27 sub 4 (abitazione di tipo economico) risulta di proprietà dei:

- sig. - **OMISSIS** - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - (nuda proprietà);
- sig. - **OMISSIS** - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - (usufruttuario) giusto atto di Donazione rep. 16398 del 23.07.2007 p.u.

Sorgente Degli Umberti Lui.

I beni immobili censiti al F. 37 mappali 450 (locale deposito), 262 e 449 (terreni) risultano di proprietà del:

- sig. - **OMISSIS** - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - (proprietario 1000/1000); giusto atto di Donazione rep. 42639 del 30.03.2022

p.u. Sorgente Degli Umberti Lui.

Il bene immobili censito al F. 37 mappali 27 sub 4 (abitazione di tipo economico) risulta di proprietà dei:

- sig. - **OMISSIS** - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - (nuda proprietà);
- sig. - **OMISSIS** - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - (usufruttuario) giusto atto di Donazione rep. 16398 del 23.07.2007 p.u.

Sorgente Degli Umberti Lui.

Il bene immobili censito al F. 37 mappali 255 (terreno) risulta di proprietà dei:

- sig. - **OMISSIS** - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - (nuda proprietà);
- sig. - **OMISSIS** - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - (usufruttuario per 500/1000);

- sig.ra - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - (usufruttuario per 500/1000).

giusto atto di Donazione rep. 16398 del 23.07.2007 p.u. Sorgente Degli Umberti Lui.

RELAZIONE TECNICA

I cespiti immobiliari, oggetto di Liquidazione Giudiziale, ricadono nel territorio del Comune di Castelforte -LT-, in Via Capanna, al civico 21, e sono così definiti:

- A. Fabbricato avente destinazione di abitazione di tipo economico (cat. A/3) con relativa pertinenza e terreno circostante, a duplice elevazione dalla forma rettangolare allungata il tutto confinante con Via Capanna, Proprietà - OMISSIS -, Proprietà - OMISSIS -, Proprietà - OMISSIS -, Proprietà - OMISSIS - salvo altri.

L'immobile è riportato in catasto fabbricati e terreni al foglio 37, particella:

- 27 sub 4, Cat. A/3, Cl. 02, Cons. 13 vani, Ren. Cat. 805,67 €; • 255, superficie 1420 mq, R.D. 3.67 €, R.A. 2.57 €, Uliveto di Cl. 02.

Dallo sviluppo metrico, ricavato dalle misure eseguite nel sopralluogo si ha che l'unità immobiliare ha una superficie di **mq. 1714,00 circa** così calcolata:

In dettaglio:

• **Area Edificabile zona "M2" mq. 1.470,00 . Area di esproprio "Strada" mq. 244**

- B. Fabbricato avente destinazione Deposito (cat. C/2) con relativa terreno circostante, ad un unico livello e dalla forma rettangolare il tutto confinante con Via Capanna, Proprietà - OMISSIS -, Proprietà - OMISSIS -, Proprietà - OMISSIS -, Proprietà - OMISSIS - salvo altri.

L'immobile è riportato in catasto fabbricati e terreni al foglio 37, particella:

- 450, Cat. C/2, Cl. 08, Cons. 31 mq, Ren. Cat. 57.64 €;
- 262, superficie 678 mq, R.D. 1.75 €, R.A. 1.23 €, Uliveto di Cl. 02;
- 449, superficie 911 mq, R.D. 1.18 €, R.A. 0.94 €, Uliveto di Cl. 03.

Sulla scorta di quanto fin qui riportato si ritiene di dover costituire due lotti, in quanto hanno titolo di proprietà diverse tra loro e non risultano contigui.

A- Caratteristiche del bene

Immobilie "A"

Nel sopralluogo del 04.07.2025 è stato possibile visionare lo stato conservativo interno ed esterno dell'immobile, che risulta essere confinato su un lato da costruzioni in muratura, costituendo di fatto un unico immobile avente un lato in comune.

Ha esposizione esterna su tre lati, circondato da corte e terreno con piante di ulivo e frutto e risulta totalmente recintato con accesso carrabile e pedonale.

E' composta al piano terra da ampia cucina rustica con servizio e due vani adibiti a sala e studio oltre a vano deposito e corridoio; mentre al piano primo si è riscontrata la presenza di ben 3 camere da letto ampio salone, cucina e bagno, il tutto raccordato da scala interna con doppio accesso.

A contorno del manufatto si trovano al piano terra n. 3 locali in muratura avente destinazione rimessa, garage e cantina.

Le finiture e gli infissi sono quelli della costruzione originaria eccezion fatta per il locale cucina rustica posto a piano terra dove si riscontra una più recente manutenzione. Nel complesso si può ritenere il grado di finiture generale di qualità sufficiente, mentre gli impianti sono quelli primordiali e devono necessariamente essere adeguati adeguati.

Immobile "B"

Locale deposito dalla forma rettangolare, con accesso carrabile, realizzato in muratura di mattoni in cls con copertura in ferro a doppia falda. Così come rappresentato nell'allegato rilievo fotografico il locale deposito trovasi allo stato grezzo senza alcuna finitura, senza alcun impianto a norma. Il tutto è circondato da terreno, parte a corte e parte ad uliveto.

B- Conformità urbanistica

Per il complesso edilizio di cui al manufatto "A", successivamente all'accesso presso il SUE del Comune di Castelforte, si evince che una parte cospicua dell'immobile è stata edificata antecedentemente al 1967 mentre per la restante parte il Comune ha rilasciato la licenza edilizia n. 59 del 09.06.1972 inerente l'ampliamento a piano terra e primo nonché un cambio di destinazione di una camera da letto, così come riportato negli allegati progettuali.

Successivamente alla chiusura dei lavori veniva rilasciata regolare Autorizzazione di Abitabilità n. 22 del 12.12.1980.

Con prot. 3078 del 29.03.1986 il sig. - OMISSIS - presentava al Comune di Castelforte domanda di condono edilizio Legge 47/85 per ottenere titolo urbanistico in sanatorio relativo all'ampliamento dei locali sgombero, cantina e dispensa, nonché la chiusura del portico regolarmente assentito, con relativo cambio di destinazione d'uso.

Ad oggi ancora non risulta rilasciato alcun titolo edilizio, mentre sono stati determinati dall'ufficio tecnico i relativi oneri oblazione pari a Lire 640.000,00 oltre interessi e contributo di concessione pari a Lire 389.792,00 oltre interessi.

Infine in data 18.07.1988 veniva rilasciata la concessione edilizia n. 105 per la demolizione e ricostruzione di una copertura fatiscente, giusto parere favorevole espresso dalla commissione edilizia in data 11.07.1988 con verbale n. 6.

Per quel che riguarda il manufatto "B" non risulta, negli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Castelforte, alcun titolo edilizio rilasciato e non si evince da alcuna mappa aerofotogrammetrica l'esistenza ante 1967 del costruito.

C- Conformità Catastale

Le visure catastali storiche di ciascuna unità immobiliare sono in allegato alla presente relazione.

Lo stato di fatto dell'immobile censito al n. 27 sub 4 verificato con il sopralluogo risulta essere completamente conforme con la planimetria catastale, ma difforme dal progetto in sanatoria presentato. Le difformità riguardano la posizione dei muri interni e delle porte interne che si trovano nella cucina rustica posta al piano terra.

Per quel che concerne il mappale 450 la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, ma realizzato senza alcun titolo urbanistico.

L'acquirente accetta i beni nello stato di fatto in cui si trovano, a lui noto, avendo prima della presentazione dell'offerta di prezzo fatto eseguire tutte le verifiche all'attualità, anche dimensionali, da un tecnico professionista di propria fiducia. E' a cura e spese dell'aggiudicatario l'individuazione e la materializzazione dei confini nello stato di fatto; e l'aggiornamento del catasto a richiesta del Tribunale o del Notaio; e l'approvvigionamento e/o redazione e/o presentazione dei documenti che saranno chiesti dal Notaio per l'Atto di trasferimento: mappe, planimetrie catastali, visure, attestazione di conformità, ecc..

D- Valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Metodo sintetico diretto

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile stimato, una volta definitane la consistenza, si sono presi in esame tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore del bene.

Il valore finale stimato è al netto delle spese a carico dell'acquirente.

Si esegue la stima come indicato nella manualistica di settore (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna), considerando le caratteristiche dei beni già descritte nei paragrafi precedenti: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, modalità di accesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, esposizione, dati metrici, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, insieme all'esame delle documentazioni ufficiali e all'indagine di mercato concorrono a determinare il più probabile valore dei beni. Nell'eseguire la stima si fa riferimento al valore unitario medio rilevato nella stessa zona per beni analoghi con gli opportuni adattamenti per riferirsi allo specifico bene.

Immobile "A"

La superficie convenzionale comprensiva dell'appartamento e del posto auto è pari a mq.325, di cui a destinazione residenziale 319 mq, di pertinenze 82 mq. , di terreno limitrofo 1420 mq.

In considerazione delle caratteristiche dei beni si applica il prezzo unitario per la Nuda Proprietà di:

Residenziale	€/mq 250,00 x mq. 319	= € 79.750,00;
Non residenziale	€/mq 62,50 x mq. 82	= € 5.125,00. Terreno
€/mq	2.50 x mq. 1.420	= <u>€ 3.550,00.</u>

Totale € 88.425,00

A tale importo si sottraggono i costi a carico dell'acquirente per la definizione della pratica di condono edilizio che ammontano a circa € **12.000,00** tra oneri concessori, oblazioni, interessi maturati e progettazione.

Pertanto il più probabile valore del lotto unico costituito dall'appartamento identificato in catasto al foglio 37 particella 27 sub 4 categ. A/3 e il terreno limitrofo identificato in catasto al foglio 37 particella 255 classamento Uliveto di 02 è pari a **€ 76.425,00**

Immobile "B"

La superficie convenzionale comprensiva dell'area di sedime del manufatto realizzato senza alcun titolo abilitativo e pertanto ne costituisce un costo è di mq. 1.620

In considerazione delle caratteristiche dei beni si applica il prezzo unitario per la Piena Proprietà di:

Terreno €/mq 2.50 x mq. 1.620 = **€ 4.050,00**

A tale importo si sottraggono i costi a carico dell'acquirente per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta che ammontano a circa **€ 1.000,00**.

Pertanto il più probabile valore del lotto unico costituito dal terreno in catasto al foglio 37 particella 450,262,449 è pari a **€ 3.050,00**.

Si precisa che i lotti così descritti ricadono all'interno del PRG del Comune di Castelforte parte in zona G (Verde Agricolo) e parte in zona B2 (Ristrutturazione e Completamento) il tutto sottoposta al Vincolo Galasso ex legge 431/85.

Si allega:

- Planimetria catastale;
- Licenza edilizia 58/721982;
- Condono edilizio l. 47/85;
- Concessione edilizia n. 105 del 18.07.1988;
- Rilievo fotografico;
- Agibilità.

Pontecorvo, li 05.11.2025

In fede

Geom. Adamo Farletti

