



TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	
G.E.	DOTT. LORENZO SANDULLI
PROCEDIMENTO	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. N. 40/2025
CURATORE	DOTT. ANTONIO DI GIORGIO
ISTANZA DI NOMINA	NOMINA DEL 18/11/2025

Cassino, 15/04/2026

ICTU
GEOM. Luigi D'AGUANNO





PERIZIA ESTIMATIVA

1.0 PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Luigi D'Aguanno, nato a Cassino il 17/11/1971 ed ivi residente Via Solfegna Cantoni n. 59, C.F. _____, con Studio Tecnico in Cassino Viale Dante n. 174/A, iscritto presso l'Albo dei Geometri della Provincia di Frosinone al n. 1871 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cassino, per incarico conferitogli al Curatore Dott. Antonio Di Giorgio in data 18/11/2025 come perito-estimatore della procedura RG n. 40/2025, procede alla redazione della seguente perizia tecnica estimativa.

2.0 OPERAZIONI PRELIMINARI – ACCESSO AGLI IMMOBILI

Il CTU, di concerto con il Curatore dott. Antonio Di Giorgio previo avviso alle parti, il giorno 28 Novembre 2025 alle ore 9,30, si recava sulla proprietà oggetto di causa, Castelforte (LT).

Sul luogo del sopralluogo erano presenti gli operai della ditta che tuttavia consentivano l'accesso ai luoghi per il completamento delle operazioni peritali.

Il sottoscritto di concerto con il Curatore ha iniziato le operazioni di sopralluogo alle ore 9,30 effettuando rilievo planimetrico (Allegato n. 4) e fotografico sugli immobili oggetto di perizia; le operazioni si sono concluse alle ore 11,00 con la stesura del verbale di sopralluogo.

3.0 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Al fine di meglio descrivere gli immobili, il C.T.U. eseguiva rilievo fotografico dei luoghi di causa, dove si evidenziano:

Lotto n 1 Opificio Industriale con area di pertinenza e locale accessorio;

Lotto n° 2 Fabbricato residenziale in corso di costruzione;

Lotto n° 3 Terreni in Ausonia (FR)

4.0 RILIEVO PLANIMETRICO

Al fine di meglio individuare le superfici ed i volumi degli immobili, il C.T.U. eseguiva rilievo planimetrico dei fabbricati con distanziometro laser.



5.0 DESCRIZIONE DEI BENI E LORO CONSISTENZE

LOTTO n° 1

Il fabbricato destinato ad Opificio è ubicato nel Comune di Castelforte (LT) Via Petrete, composto da Opificio Industriale (fabb A) con accessorio (fabb B) ed area pertinenziale (Area C) è così catastalmente individuato:

Beni in: Castelforte (Lt) Via Petrete

Dati Catastali:

Foglio 38, particella 198, subalterno 1,

Categoria: D/1 Rendita € 8.056,73 piano Terra

Proprietà 1/1: _____ con sede in _____ C.F.

Descrizione e Consistenze

Fabb A – opificio composto da capannone industriale con struttura portante in ferro, tamponatura in muratura, copertura con struttura portante in ferro ed onduline soprastanti, infissi in ferro, pavimentazione in cemento è presente impianto elettrico con cabina di trasformazione; all'esterno è presente una tettoia in ferro adiacente. Allo stato in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

Dati Metrici

Il fabbricato di forma rettangolare sviluppa una superficie coperta di mq. 375,00 (12,50*30,00) con altezza di m. 6,50.

Fabb B – accessorio pertinenziale al capannone industriale con struttura portante in ferro, e lamiera coibentata, copertura con struttura portante in ferro e lamiera coibentata, infissi in ferro, pavimentazione in cemento è presente impianto elettrico con all'interno macchinari per il taglio e la lavorazione del marmo; Allo stato in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Dati Metrici

Il fabbricato di forma rettangolare sviluppa una superficie coperta di mq. 48,00 (12,00*4,00) con altezza di m. 3,00.

Area C – area pertinenziale al capannone industriale recintata con accesso da strada Provinciale dove è presente un cancello in ferro di accesso alla struttura, nell'area sono presenti materiali di lavorazione ed impianti di lavorazione blocchi di marmo.

Dati Metrici

La corte sviluppa una superficie di circa mq. 4.000,00.

Ai fini della valutazione la superficie commerciale del Fabb A (opificio) del Fabb. B (accessorio) e dell'area C (pertinenziale) sviluppa complessivamente mq. 600,00



LOTTO n° 2

L'Abitazione su quattro livelli fuori-terra allo stato in corso di costruzione" è ubicata nel Comune di Castelforte (LT) Via Petrete, composto di struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento, tamponatura esterna in laterizio intonacato e copertura a tetto, privo di finiture infissi ed impianti.

Dati Catastali:

Foglio 38, particella 198, subalterno 8,

Categoria: F/3 piano Terra

Proprietà 1/1: _____ con sede in _____ C.F.

Descrizione e Consistenze

Appartamento residenziale a piano terra attualmente adibito parzialmente ad ufficio rifinito con infissi ed impianto elettrico e di condizionamento.

Dati Metrici

Il fabbricato di forma rettangolare sviluppa una superficie coperta di mq. 270,00 (10,00*27,00) con altezza di m. 3,00.

Dati Catastali:

Foglio 38, particella 198, subalterno 9,

Categoria: F/3 piano Primo

Proprietà 1/1: _____ con sede in _____ C.F.

Descrizione e Consistenze

Appartamento residenziale a piano primo, in corso di costruzione, con accesso da scala centrale condominiale .

Dati Metrici

Il fabbricato di forma rettangolare sviluppa una superficie coperta di mq. 135,00 (10,00*13,50) con altezza di m. 3,00.

Dati Catastali:

Foglio 38, particella 198, subalterno 10,

Categoria: F/3 piano Primo

Proprietà 1/1: _____ con sede in _____ C.F.

Descrizione e Consistenze

Appartamento residenziale a piano primo, in corso di costruzione, con accesso da scala centrale condominiale .

Dati Metrici

Il fabbricato di forma rettangolare sviluppa una superficie coperta di mq. 135,00 (10,00*13,50) con altezza di m. 3,00.

Dati Catastali:

Foglio 38, particella 198, subalterno 11,

Categoria: F/3 piano secondo

Proprietà 1/1: con sede in C.F.

Descrizione e Consistenze

Appartamento residenziale a piano secondo, in corso di costruzione, con accesso da scala centrale condominiale.

Dati Metrici

Il fabbricato di forma rettangolare sviluppa una superficie coperta di mq. 135,00 (10,00*13,50) con altezza di m. 3,00.

Dati Catastali:

Foglio 38, particella 198, subalterno 12,

Categoria: F/3 piano secondo

Proprietà 1/1: con sede in C.F.

Descrizione e Consistenze

Appartamento residenziale a piano secondo, in corso di costruzione, con accesso da scala centrale condominiale.

Dati Metrici

Il fabbricato di forma rettangolare sviluppa una superficie coperta di mq. 135,00 (10,00*13,50) con altezza di m. 3,00.

LOTTO n° 3

I Terreni sono ubicati nel Comune di in Ausonia (FR) Via provinciale con diversa ubicazione, ma è doverosa fare una precisazione, i terreni al foglio n. 16 particelle n. 8-212-291-666-667-668 e 669, anche se catastalmente ancora intestati alla società Marmi sud srl di fatto sono occupati da piazzola e sede stradale, probabilmente derivante da pubblico esproprio ancora non formalizzato e pertanto non saranno oggetto di valutazione.

Foglio 7, particella 168,

Categoria: Uliveto classe 04 R.D. € 29,11 R.A. € 16,63

Proprietà 1/1: con sede in C.F.

Descrizione e Consistenze

Terreno agricolo di natura boschiva completamente incolto ed abbandonato con superfici di mq. 8052.

Foglio 7, particella 169,





Categoria: Pascolo classe 02 R.D. € 0,114 R.A. € 0,07

Proprietà 1/1: con sede in C.F.

Descrizione e Consistenze

Terreno agricolo di natura boschiva completamente incolto ed abbandonato con superfici di mq. 697.

6.0 Conformità catastale

Al sopralluogo le sagome degli immobili urbani censiti in catasto corrispondono con quanto rilevato.

7.0 STIMA

Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Destinazione : Produttiva

Fonti d'informazione

1. **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: CASTELFORTE (C104)

Fascia: Periferica

Zona: S. MARTINO -ESPANSIONE VERSO RIO GRANDE

Codice zona: D1

Valore mercato prezzo min. 310,00 / prezzo max. 620,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,20/ prezzo max. 2,30 (Euro/mq x mese)



2. Indagini di mercato effettuate nella medesima zona con immobili aventi stesse caratteristiche intrinseche/estrinseche
 Valore mercato prezzo min. 200,00 / prezzo max. 350,00 (Euro/mq)



Destinazione : Residenziale

Fonti d'informazione

1. **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: CASTELFORTE (C104)

Fascia: Periferica

Zona: S. MARTINO -ESPANSIONE VERSO RIO GRANDE

Codice zona: D1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Valore mercato prezzo min. 640,00 / prezzo max. 950,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,50/ prezzo max. 3,50 (Euro/mq x mese)

2. Indagini di mercato effettuate nella medesima zona con immobili aventi stesse caratteristiche intrinseche/estrinseche

Valore mercato prezzo min. 500,00 / prezzo max. 750,00 (Euro/mq)

I terreni agricoli sono valutati in base ai correnti prezzi di compravendita applicati in zona pari ad € 1,50/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima pari al 30% per l'opificio in relazione alle condizioni di manutenzione in cui versa e del 50% per il fabbricato residenziale in quanto è ancora in corso di costruzione e da rifinire per essere funzionale all'uso abitativo.

VALUTAZIONI IMMOBILI

LOTTO N°1						
FABBRICATI	foglio	particella	sub	superficie mq	valore mq	valore
CASTELFORTE	38	198	1	600,00	200,00 €	120.000,00 €



LOTTO N°2						
FABBRICATI	foglio	particella	sub	superficie mq	valore mq	valore
CASTELFORTE	38	198	8	270,00	350,00 €	94.500,00 €
CASTELFORTE	38	198	9	135,00	350,00 €	47.250,00 €
CASTELFORTE	38	198	10	135,00	350,00 €	47.250,00 €
CASTELFORTE	38	198	11	135,00	350,00 €	47.250,00 €
CASTELFORTE	38	198	12	135,00	350,00 €	47.250,00 €
VALORE Totale						283.500,00 €

LOTTO N°3						
TERRENI	foglio	particella	sub	superficie mq	valore mq	valore
AUSONIA	7	168		8052,00	1,50 €	12.078,00 €
AUSONIA	7	169		697,00	1,50 €	1.045,00 €
VALORE Totale						13.123,00 €

Il sottoscritto avendo adempiuto all'incarico affidatogli afferma che la stima complessiva dei beni in liquidazione giudiziale della Soc. Ammonta complessivamente ad € 416.623,00 € (dicono euro quattrocentosedicimilaseicentoventitre/00)

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Con ossequio.

Cassino: 15/04/2026

l'Esperto Nominato
Geom. Luigi D. Aguaranno



ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica
- 2) Estratti di mappa catastale
- 3) Visure Catastali
- 4) Planimetria ubicativa con indicazione lotti 1-2 e 3
- 5) Istanza liquidazione