

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Fiorentino Gennaro, nel Fallimento 11/2022 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni .....	9
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2 .....	16
Descrizione .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	17
Titolarità .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	18
Confini.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	18
Consistenza.....	18

<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	20
Dati Catastali .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	22
Stato di occupazione.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	22
Provenienze Ventennali .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	25
Normativa urbanistica .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	29
Riserve e particolarità da segnalare .....	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	32

Schema riassuntivo Fallimento 11/2022 - **** Omissis **** .....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Itri (LT) - corso Appio Claudio lato Roma.....	36
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano .....	38

## INCARICO

---

---

In data 03/04/2023, il sottoscritto Geom. Fiorentino Gennaro, con studio in [REDACTED]  
[REDACTED] email [REDACTED] PEC [REDACTED] Tel. [REDACTED] Fax [REDACTED]  
[REDACTED] veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Itri (LT) - corso Appio Claudio lato Roma
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Itri (LT) - corso Appio Claudio lato Roma

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato industriale a piano terra (oltre un vano deposito interrato) realizzato con struttura portante apparentemente mista c.a./muratura, il quale ospita un'ampia e comoda zona per la lavorazione/produzione; parte della sua superficie ricade nel piano terra (h. 4,85) del fabbricato che ospita anche le abitazioni al piano primo ed in parte fuori tale sagoma con propria struttura avente copertura arcata ricoperta da lastre in "Eternit". In questo stesso lotto è ricompresa la palazzina uffici a duplice elevazione posta in aderenza al predetto opificio ma con ingresso autonomo oltre il diritto alla corte comune di cui al mappale n. 466, il tutto come meglio rappresentato dagli elaborati grafici redatti dal CTU e qui allegati.

La palazzina uffici, oltre ad avere umidità di risalita al piano terra e copiosa infiltrazione dal piano primo, presenta difformità rispetto ai titoli abilitati rilasciati dal comune di Itri per cui da regolarizzare con accertamento di conformità urbanistica ed anche presso il genio civile competente; inoltre insistono nelle immediate vicinanze dell'opificio, ad uso esclusivo dello stesso, due strutture (una tettoia in ferro a protezione della cabina di verniciatura e un locale uso officina) totalmente abusive e quindi da demolire; interventi questi (anche di natura professionale) da eseguirsi a cura e spesa dell'aggiudicatario anche se per maggiori somme necessarie indipendentemente da quelle stabilite forfettariamente dal CTU.

Si precisa che per l'immobile, inoltre, è possibile affrancare il diritto di concedente versando la necessaria somma all'Ente detentore del diritto così come determinata nella voce "stima". Importi tutti già detratti dal valore complessivo dell'immobile

L'immobile, in ogni caso, è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova indipendentemente da quanto relazionato dal consulente d'ufficio.

Al momento del sopralluogo si presenta, data la vetustà, con un grado di rifinitura accettabile ciò nonostante si ritiene comunque opportuno un intervento di adeguamento e miglioramento anche degli impianti.

L'area che ospita lo stabile è ubicata nella immediata periferia del comune di Itri ed è servita da comoda strada pubblica con cui confina per tutto il lato Nord e Nord/Est e da cui si accede nell'area comune (map. 466 BCNC) con altri corpi di fabbrica insistenti sullo stesso lotto di terreno ma oggetto di altra procedura.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

alla data di deposito di questa CTU non era stata ancora prodotta la certificazione ipocatastale.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/1)

Bene gravato dal diritto di "Concedente" a favore della "Chiesa Ave Gratia Plena di Itri" in quanto mai affrancato.

## CONFINI

Il fabbricato confina su tutti i lati con corte comune in catasto F. 40 map. 466 (BCNC).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici con copertura arcata	322,00 mq	351,00 mq	1	351,00 mq	6,50 m	Terra
Opificio sotto abitazione (magazzini e w.c. compresi)	293,00 mq	328,00 mq	1	328,00 mq	4,85 m	Terra
Ufficio	90,00 mq	107,00 mq	1,3	139,10 mq	3,20 m	Terra
Ufficio	105,00 mq	123,00 mq	1,3	159,90 mq	2,90 m	Primo
Deposito	56,00 mq	70,00 mq	,4	28,00 mq	2,30 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1006,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>10,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1106,60 mq</b>		

Viene esclusa l'officina perché da demolire.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1987 al 03/12/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 22, Sub. 4 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5
Dal 30/06/1987 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 22, Sub. 1

		Categoria D1
Dal 03/12/2012 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 22, Sub. 4 Categoria A10 Cl.1 Rendita € 1.007,09 Piano Primo
Dal 20/02/2025 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 22, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 3.925,20 Piano S1-T-1

Gli intestatari catastali non corrispondono a quelli reali dato che dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio non risulta più la presenza del concedente.

La soc. in fallimento, infatti, acquista il terreno originario (mappale 22) con la presenza di tale diritto e dalle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente non risulta atto di affrancazione.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	22	5	U	D1				3925,2 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

- 1) La rendita catastale, attribuita in data 20.02.2025 a seguito variazione presentata dallo scrivente, è provvisoria fino a verifica o conferma da parte dell'Agenzia del Territorio di Latina.
- 2) Il mappale 22 sub 5 deriva dalla soppressione e fusione degli ex sub. 1 e 4.
- 3) L'immobile vanta diritti sul Bene Comune Non Censibile (corte) identificato con il mappale n. 466.
- 4) Eseguita la demolizione del locale "Officina" si dovrà presentare nuova denuncia di variazione (DOCF) a cura e spesa dell'aggiudicatario.

## PRECISAZIONI

Il terreno di cui al foglio n. 40 mappale n. 22, pervenuto con atto Maselli del 27.05.1964, nonostante traferito in piena proprietà, risultava catastalmente già gravato da diritto di "Concedente" a favore della "Chiesa Ave Gratia Plena di Itri" così come indicato anche nello stesso titolo di provenienza e che dagli accertamenti ipotecari -

eseguite da questo CTU - non risulta alcun atto di Affrancazione di tale diritto.

Per tale ragione, a modesto parere dello scrivete, per detto bene si intende trasferito il diritto di "Livello" e non la piena proprietà - diritto questo che ovviamente si considera esteso all'intera consistenza di tutti i fabbricati oggi ivi insistenti (mappali n. 22, 466 e 467).

## STATO CONSERVATIVO

---

Necessitano interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile vanta diritti sulla corte comune di cui al mappale n. 466 (BCNC).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il terreno originario di cui al foglio n. 40 mappale n. 22, pervenuto con atto Maselli del 27.05.1964, nonostante traferito in piena proprietà, risultava catastalmente già gravato da diritto di "Concedente" a favore della "Chiesa Ave Gratia Plena di Itri" e che dagli accertamenti ipotecari - eseguite da questo CTU - non risulta alcun atto di Affrancazione di tale diritto.

Per tale ragione, a modesto parere dello scrivete, per detto bene si intende trasferito il diritto di "Livello" e non la piena proprietà - diritto questo che ovviamente si considera esteso all'intera consistenza di tutti i fabbricati oggi ivi insistenti (mappali n. 22, 466 e 467).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1964 al 20/10/1966	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	27/05/1964	52602	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Santa Maria Capua Vetere	02/07/1964	23603	21692
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/10/1966 al 24/06/2011	**** Omissis ****	<b>conferimento di beni in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	20/10/1966	71584	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Santa Maria Capua Vetere	19/11/1966	38706	35152
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/06/2011 al 03/12/2012	**** Omissis ****	<b>Cessione quote di snc e Modifica Patti sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	24/06/2011	28221	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro Formia	04/04/2011	2482	
Dal 03/12/2012 al 31/10/2024	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società da snc a srl</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	03/12/2012	29313	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio registro di Formia	17/12/2012	3906	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che il terreno di cui al foglio n. 40 mappale n. 22, pervenuto con atto Maselli del 27.05.1964, nonostante traferito in piena proprietà, risultava catastalmente già gravato da diritto di "Concedente" a favore della "Chiesa Ave Gratia Plena di Itri" e che dagli accertamenti ipotecari non risulta alcun atto di Affrancazione di tale diritto.

Per tale ragione, a modesto avviso dello scrivete, per detto bene deve considerarsi trasferito il diritto di "Livello" e non la piena proprietà - diritto questo che ovviamente si intende esteso all'intera consistenza di tutti i fabbricati oggi ivi insistenti (mappali n. 22 e 467).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca** derivante da mutuo  
Iscritto a Latina il 19/07/1974  
Reg. gen. 11532 - Reg. part. 10081  
Importo: € 32.898,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Benché scaduta e non rinnovata, si indica per completezza di informazione e per il caso in cui si rendesse necessario la sua cancellazione. Ipoteca iscritta su terreno NCT F. 40 map. 22 di mq. 3129.
- **Ipoteca** derivante da Mutuo  
Iscritto a Latina il 14/01/1982  
Reg. gen. 8924 - Reg. part. 647  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.709,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Benché scaduta e non rinnovata, si indica per completezza di informazione e per il caso in cui si rendesse necessario la sua cancellazione. Ipoteca iscritta su terreno NCT F. 40 map. 22 e 467; e su fabbricati F. 40 map. map. 22 sub 1, 2 e 3; particella 467.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Latina il 21/11/2003  
Reg. gen. 31805 - Reg. part. 6251  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Note: Benché scaduta e non rinnovata, si indica per completezza di informazione e per il caso in cui si rendesse necessario la sua cancellazione. Ipoteca iscritta su fabbricati F. 40 map. map. 22 e 467 (senza specificare i sub)

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 25/09/2013

Reg. gen. 22804 - Reg. part. 15308

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Latina il 09/11/2017

Reg. gen. 24798 - Reg. part. 17622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Sentenza Fallimento**

Trascritto a Latina il 26/02/2025

Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3609

Quota: 1/1 enfiteuta

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dal certificato di destinazione urbanistica del 08.06.2023, prot. n. 9654 richiesto dallo scrivente CTU e rilasciato dal comune di Itri, risulta che l'area dove resta ubicato l'edificio in relazione è posta in "Zona D-Industriale, Artigianale ed è gravata da vincolo archeologico (art.134 c.1 lett. b e art.142 c.1 del D. Lgs n.42/2004)".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per l'edificio in relazione il comune di Itri ha rilasciato le copie dei seguenti Titoli Edilizi:

1) Nulla Osta per L'esecuzione dei lavori, pratica n. 3948 del 9.08.1964 facente riferimento alla tavola grafica approvata dalla Commissione Edilizia del 23.09.1964.

2) Tavola grafica progetto in variante per la "costruzione dell'officina auto industriale" approvata dalla Commissione edilizia in data 23.02.1966.

3) Tavola grafica progetto per la "costruzione di una nuova alla all'officina" approvata dalla Commissione edilizia in data 26.06.1971 (oggi corrispondente al piano terra della palazzina uffici).

4) Tavola grafica progetto per la "costruzione di Tettoia" approvata dalla Commissione edilizia in data 01.11.1971 (tetto di copertura agli appartamenti del piano primo).

5) Tavola grafica progetto per la "sopraelevazione di un piano primo" approvata dalla Commissione edilizia in data 13.02.1976 (attuale piano primo della palazzina uffici).

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

1) Le misure dell'edificio indicato nel "Nulla Osta" facente riferimento alla tavola grafica approvata dalla Commissione Edilizia del 23.09.1964), risultano essere leggermente minori rispetto all'opera realizzata, mentre nella tavola grafica del 1966 - che risulta più fedele all'attuale stato dei luoghi - non sono presenti le misure della struttura, ragione per cui se l'opera non è stata regolarizzata con quest'ultimo titolo edilizio e se le difformità riscontrate non rientrano nelle c.d. "Tolleranze Costruttive" le stesse dovranno essere regolarizzate con un progetto di "Accertamento di conformità" che potrà contenere anche le altre difformità sotto indicate.

2) nella tavola grafica relativa al progetto in variante per la "costruzione dell'officina auto industriale" approvata dalla Commissione edilizia in data 23.02.1966, non risulta il locale "officina" meglio indicato nella planimetria redatta dal CTU, ragione per cui deve essere demolito a cura e spesa dell'aggiudicatario essendo la spesa, benché forfettaria, già detratta dal valore complessivo del lotto.

3) L'edificio previsto nella Tavola grafica progetto per la "costruzione di una nuova alla all'officina" approvata dalla Commissione edilizia in data 26.06.1971 (oggi piano terra della palazzina uffici) presenta un'area destinata ad "ufficio" e un'altra destinata a "sala esposizione" quest'ultima utilizzata e organizzata oggi come ufficio per cui necessita di regolarizzazione per cambio della destinazione d'uso. Lo stesso piano va regolarizzato per diversa sagoma dell'edificio, minore superficie realizzata e modifica dei prospetti.

4) L'edificio previsto nella tavola grafica progetto per la "sopraelevazione di un piano primo" approvata dalla Commissione edilizia in data 13.02.1976 (attuale piano primo della palazzina uffici) prevede un'altezza interna di mt. 3,00 a fronte di mt. 2,90 realizzati che se non rientranti nelle c.d. "tolleranza costruttive" va regolarizzato unitamente al precedente punto 1).

Tutte le citate attività di natura professionale e non - ivi compreso la successiva variazione catastale per eseguita demolizione del locale "officina" - devono essere eseguite dall'aggiudicatario a propria cura anche se più gravosa di quanto indicato dal CTU e se richieda una maggiore spesa - per qualsivoglia motivo - rispetto a quella computata dal CTU.

L'APE va richiesta prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Con la vendita degli immobili in oggetto viene a crearsi una suddivisione del complesso industriale già formato da più fabbricati insistenti su unico lotto di terreno (alcuni dei quali oggetto di Esecuzione Immobiliare); ciò comporterà inevitabilmente la costituzione di un condominio per la gestione e manutenzione del terreno circostante i fabbricati già costituito come Bene Comune Non Censibile (map. 466) dal 1974 per cui spettante anche agli appartamenti del piano primo oggi esclusi da questa procedura per dichiarato usucapione con sentenza a favore dei terzi.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

---

Terreno posto nella periferia della città di Itri ma facilmente raggiungibile con comoda strada pubblica; al momento del sopralluogo si è accertato che l'intera area, in palese stato di abbandono, era ricoperta da vegetazione spontanea cresciuta in maniera selvaggia mentre si è rilevato un andamento plano-altimetrico irregolare per la presenza di zone depresse e altre a rilievo che seguono il naturale declivio del naturale versante collinare.

L'immobile, costituito da più particelle catastali, poste a confine l'una con l'altra formando un unico fondo, è attraversato da linea elettrica o telefonica per la quale, dalle ricerche ipotecarie sviluppate, non è emerso la trascrizione della relativa servitù.

Dal certificato di destinazione urbanistica del 08.06.2023, prot. n. 9654 (qui allegato), tale area risulta ubicata in "Zona F - Zona di Sviluppo Turistico ed è parzialmente interessato da fascia di rispetto stradale di cui al S.R. n. 82 Valle del Liri", area questa in cui "l'edificazione si realizzerà mediante piani particolareggiati o progetti di lottizzazione convenzionati tra i proprietari dell'area, da soli o riuniti i consorzio, ed il comune".

L'intero lotto viene trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

---

Stesse caratteristiche di cui al Bene n. 2 di questa CTU

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

---

alla data di deposito di questa CTU non era stata ancora prodotta la certificazione ipocatastale.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

---

alla data di deposito di questa CTU non era stata ancora prodotta la certificazione ipocatastale.

## TITOLARITÀ

---

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/1)

## CONFINI

---

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO

---

il terreni, tutti posti a confine 'uno con l'altro a parte il mappale n. 49 separato da un fossato, sono a confine con strada pubblica, mappali n. 50, 275, 641, 64, 65, 568, 567, 540, 408, 298, 296 e via Lazzaro.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO

---

il mappale n. 62 confina con terreno mappale 226, 62 e 63 della stessa ditta e con map. 64 e 65 di altra ditta.

## CONSISTENZA

---

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno map. 62	1821,00 mq	1821,00 mq	1	1821,00 mq	0,00 m	

Terreno map. 49	5767,00 mq	5767,00 mq	1	5767,00 mq	0,00 m	
Terreno map. 61	854,00 mq	854,00 mq	1	854,00 mq	0,00 m	
Terreno map. 63	2301,00 mq	2301,00 mq	1	2301,00 mq	0,00 m	
Terreno map. 226	8065,00 mq	8065,00 mq	1	8065,00 mq	0,00 m	
Terreno map. 279	910,00 mq	910,00 mq	1	910,00 mq	0,00 m	
Terreno map. 283	5960,00 mq	5960,00 mq	1	5960,00 mq	0,00 m	
Terreno map. 284	320,00 mq	320,00 mq	1	320,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25998,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25998,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno map. 62	1821,00 mq	1821,00 mq	1	1821,00 mq	0,00 m	
Terreno map. 67	634,00 mq	634,00 mq	1	634,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2455,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2455,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1935 al 20/05/1943	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 40 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 5767 Reddito dominicale € 32,76 Reddito agrario € 29,78
Dal 20/05/1943 al 26/01/1970	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 40

Dal 26/01/1970 al 20/07/1977	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 40
Dal 20/07/1977 al 24/01/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 40
Dal 24/01/1983 al 03/12/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 40
Dal 03/12/2012 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 40 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 5767 Reddito dominicale € 32,76 Reddito agrario € 29,78

Poiché i passaggi catastali dal 26.01.1970 fino ad oggi sono tutti uguali, al fine di non rendere prolisso l'elaborato peritale con la ripetizione delle stesse identiche informazioni lo scrivente - pe ogni particella - si limita ad indicare solo i nominativi dei proprietari originari fino al 26.01.1970:

map. 61, 63:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
map. 226, 279:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
map. 283 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
map. 284: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 01/01/1935 al 29/09/1969	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 67 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 634 Reddito dominicale € 4,75 Reddito agrario € 3,93
Dal 01/01/1935 al 29/09/1969	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 62 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1821 Reddito dominicale € 13,64 Reddito agrario € 11,29
Dal 29/09/1969 al 26/01/1970	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 67 Superficie (ha are ca) 634 Reddito dominicale € 4,75 Reddito agrario € 3,93
Dal 29/09/1969 al 26/10/1970	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 62 Qualità Seminativo
Dal 26/01/1970 al 20/07/1977	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 67 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 634 Reddito dominicale € 4,75 Reddito agrario € 3,93
Dal 26/10/1970 al 20/07/1977	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 62

		Qualità Seminativo
Dal 20/07/1977 al 24/01/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 62 Qualità Seminativo
Dal 20/07/1977 al 24/01/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 67
Dal 24/01/1983 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 67 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 634 Reddito dominicale € 4,75 Reddito agrario € 3,93
Dal 24/01/1983 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 62 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1821 Reddito dominicale € 13,64 Reddito agrario € 11,29

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	49				Seminativo	2	5767 mq	32,76 €	29,78 €	
20	61				Seminativo	2	854 mq	4,85 €	4,41 €	
20	63				Seminativo	1	2301 mq	17,23 €	14,26 €	
20	226				Pascolo cespugliato	1	8065 mq	60,4 €	49,98 €	
20	279				Vigneto	u	910 mq	11,75 €	9,87 €	
20	283				Seminativo	1	5960 mq	44,63 €	36,94 €	
20	284				Seminativo	1	320 mq	2,4 €	1,98 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile è trasferito nello stato di fatto e di diritto oggi esiste dato che non sono stati verificati i confini con le proprietà limitrofe.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	67				Seminativo	1	634 mq	4,75 €	3,93 €	
20	62				Seminativo	1	1821 mq	13,64 €	11,29 €	

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

I lotti potrebbero essere attraversati da linea elettrica e/o telefonica presente in loco e per la quale in C.RR.II. non è emerso atto di costituzione servitù.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

Dalle visure catastali risultano gravati da diritto di concedente a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i mappali n. 62 e 67. I lotti potrebbero essere attraversati da linea elettrica e/o telefonica presente in loco e per la quale in C.RR.II. non è emerso atto di costituzione servitù.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>08/02/1970</b> al <b>24/01/1983</b>	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	26/01/1970	31082	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	08/02/1970	3360	2908
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>04/08/1970</b> al <b>24/01/1983</b>	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	26/01/1970	31083	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	04/03/1970		5207
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/01/1983</b> al <b>03/12/2012</b>	**** Omissis ****	<b>vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	24/01/1983	19119	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	18/02/1983	2549	2228
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Formia	11/02/1983	576	90		

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 08/02/1970 al 24/01/1983	**** Omissis ****	<b>vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	26/01/1970	31082	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	08/02/1970	3360	2908
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/01/1983 al 03/12/2012	**** Omissis ****	<b>vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	24/01/1983	19119	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	18/02/1983	2549	2228
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/12/2012 al 21/02/2025	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società da snc a srl</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	03/12/2012	29313	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio registro di Formia	17/12/2012	3906			

Si evidenzia che nel rogito citato la parte venditrice dichiara che "...gli immobili sono liberi da oneri reali salvo i livelli risultanti in catasto...".

Dalle visure catastali risultano gravati da diritto di concedente a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i mappali n. 62 e 67.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 28/09/2016  
Reg. gen. 20227 - Reg. part. 3166  
Quota: 1/1 p.p.  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.122,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 28/09/2016  
Reg. gen. 20226 - Reg. part. 3165  
Quota: 1/1 p.p.  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.043,84
- **ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo  
Iscritto a Latina il 03/04/2018  
Reg. gen. 7809 - Reg. part. 1226  
Quota: 1/1 P.P.  
Importo: € 585.303,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 292.651,89

#### *Trascrizioni*

- **Sentenza Fallimento**  
Trascritto a Latina il 26/02/2025  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3609  
Quota: 1/1 enfiteuta  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 28/09/2016  
Reg. gen. 20227 - Reg. part. 3166  
Quota: 1/1 p.p.  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.122,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 28/09/2016  
Reg. gen. 20226 - Reg. part. 3165  
Quota: 1/1 p.p.  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.043,84
- **ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo  
Iscritto a Latina il 03/04/2018  
Reg. gen. 7809 - Reg. part. 1226  
Quota: 1/1 P.P.  
Importo: € 585.303,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 292.651,89

### **Trascrizioni**

- **Sentenza Fallimento**  
Trascritto a Latina il 26/02/2025  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3609  
Quota: 1/1 enfiteuta  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

---

Dal certificato di destinazione urbanistica del del 08.06.2023, prot. n. 9654 richiesto dallo scrivente CTU e rilasciato dal comune di Itri, risulta che l'area in oggetto è ubicata in "Zona F - Zona di Sviluppo Turistico ed è parzialmente interessato da fascia di rispetto stradale di cui al S.R. n. 82 Valle del Liri".

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

---

Dal certificato di destinazione urbanistica del del 08.06.2023, prot. n. 9654 richiesto dallo scrivente CTU e rilasciato dal comune di Itri, risulta che l'area in oggetto è ubicata in "Zona F - Zona di Sviluppo Turistico ed è parzialmente interessato da fascia di rispetto stradale di cui al S.R. n. 82 Valle del Liri".

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Itri (LT) - corso Appio Claudio lato Roma  
Fabbricato industriale a piano terra (oltre un vano deposito interrato) realizzato con struttura portante apparentemente mista c.a./muratura, il quale ospita un'ampia e comoda zona per la lavorazione/produzione; parte della sua superficie ricade nel piano terra (h. 4,85) del fabbricato che ospita anche le abitazioni al piano primo ed in parte fuori tale sagoma con propria struttura avente copertura arcata ricoperta da lastre in "Eternit". In questo stesso lotto è ricompresa la palazzina uffici a duplice elevazione posta in aderenza al predetto opificio ma con ingresso autonomo oltre il diritto alla corte comune di cui al mappale n. 466, il tutto come meglio rappresentato dagli elaborati grafici redatti dal CTU e qui allegati. La palazzina uffici, oltre ad avere umidità di risalita al piano terra e copiosa infiltrazione dal piano primo, presenta difformità rispetto ai titoli abilitati rilasciati dal comune di Itri per cui da regolarizzare con accertamento di conformità urbanistica ed anche presso il genio civile competente; inoltre insistono nelle immediate vicinanze dell'opificio, ad uso esclusivo dello stesso, due strutture (una tettoia in ferro a protezione della cabina di verniciatura e un locale uso officina) totalmente abusive e quindi da demolire; interventi questi (anche di natura professionale) da eseguirsi a cura e spesa dell'aggiudicatario anche se per maggiori somme necessarie indipendentemente da quelle stabilite forfettariamente dal CTU. Si precisa che per l'immobile, inoltre, è possibile affrancare il diritto di concedente versando la necessaria somma all'Ente detentore del diritto così come determinata nella voce "stima". Importi tutti già detratti dal valore complessivo dell'immobile L'immobile, in ogni caso, è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova indipendentemente da quanto relazionato dal consulente d'ufficio. Al momento del sopralluogo si presenta, data la vetustà, con un grado di rifinitura accettabile ciò nonostante si ritiene comunque opportuno un intervento di adeguamento e miglioramento anche degli impianti. L'area che ospita lo stabile è ubicata nella immediata periferia del comune di Itri ed è servita da comoda strada pubblica con cui confina per tutto il lato Nord e Nord/Est e da cui si accede nell'area comune (map. 466 BCNC) con altri corpi di fabbrica insistenti sullo stesso lotto di terreno ma oggetto di altra procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 22, Sub. 5, Zc. U, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1) Valore di stima del bene: € 572.000,00  
1) Il criterio di stima fa riferimento ai valori pubblicati dall'OMI sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Il prezzo massimo rilevato (€ 630,00/mq sup. lorda - vedasi allegato) supposto per edifici in normali condizioni di manutenzione, è stato poi bilanciato dal CTU, in diminuzione, per adattarlo alle reali condizioni dell'immobile oltre che a subire una ulteriore riduzione data dalla presenza del diritto di "Concedente" come indicato al successivo punto 2) e da alcune opere non conformi ai titoli abilitativi.  
2) Bene gravato dal diritto di "Concedente" a favore della "Chiesa Ave Gratia Plena di Itri" regolarizzabile con atto di affrancazione e versamento della somma di € 66.821,90 (già detratta al valore complessivo del lotto) così determinata:  
Rendita Catastale rivalutata del 5 % = Valore in € x ultimi 15 anni = prezzo affrancazione - ovvero € 3925,20 + 5 % = € 4.121,46 x 15 = € 61.821,90; oltre € 5.000 forfettarie per la stipula del rogito notarile e così in totale € 66.821,90.  
3) Al totale è stato detratta anche la somma forfettaria di € 8.000 (ottomila) + oneri fiscali che il CTU ha stabilito per la demolizione e smaltimento dei corpi di fabbrica meglio indicati nella planimetria qui

allegata oltre la somma di € 12.000,00 (+ oneri fiscali a detrarre la R.A.) per la regolarizzazione del fabbricato e così in totale: € 66.821,90 + 9760,00 + 15372,00 = € 91.953,90.

In tutti i casi gli immobili, con i proporzionali diritti alla corte comune, sono posti in vendita e trasferiti a corpo e non a misura, ovvero nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

Per tale ragione - indipendentemente da quanto riferito e determinato dal CTU - eventuali regolarizzazioni urbanistiche e/o catastali e/o materiale, sono a totale carico dell'aggiudicatario così come anche ogni eventuale maggiore onere e spesa, a qualsiasi titolo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale Itri (LT) - corso Appio Claudio lato Roma	1106,60 mq	600,00 €/mq	€ 663.960,00	100,00%	€ 572.000,00
				Valore di stima:	€ 572.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano

Terreno posto nella periferia della città di Itri ma facilmente raggiungibile con comoda strada pubblica; al momento del sopralluogo si è accertato che l'intera area, in palese stato di abbandono, era ricoperta da vegetazione spontanea cresciuta in maniera selvaggia mentre si è rilevato un andamento plano-altimetrico irregolare per la presenza di zone depresse e altre a rilievo che seguono il naturale declivio del naturale versante collinare. L'immobile, costituito da più particelle catastali, poste a confine l'una con l'altra formando un unico fondo, è attraversato da linea elettrica o telefonica per la quale, dalle ricerche ipotecarie sviluppate, non è emerso la trascrizione della relativa servitù. Dal certificato di destinazione urbanistica del 08.06.2023, prot. n. 9654 (qui allegato), tale area risulta ubicata in "Zona F - Zona di Sviluppo Turistico ed è parzialmente interessato da fascia di rispetto stradale di cui al S.R. n. 82 Valle del Liri", area questa in cui "l'edificazione si realizzerà mediante piani particolareggiati o progetti di lottizzazione convenzionati tra i proprietari dell'area, da soli o riuniti in consorzio, ed il comune". L'intero lotto viene trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 49, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 61, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 63, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 226, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 20, Part. 279, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 283, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 284, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 519.960,00

Il prezzo base è stato rilevato dai valori ai fini IMU/TARI approvati dal comune di Itri (vedasi tabella qui allegata). Detto valore è stato poi leggermente modificato in aumento in considerazione dell'estensione del lotto e della sua potenzialità edificatoria pur essendo assoggettata a piano particolareggiato e quindi con iter autorizzativo medio lungo.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano  
Stesse caratteristiche di cui al Bene n. 2 di questa CTU

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 67, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 62, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)

Valore di stima del bene: € 48.100,00

1) Si precisa che i terreni di cui ai mappali n. 62 e 67 sono gravati da diritto di concedente a favore dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento Del Clero ragione per cui al totale viene detratta la somma forfettaria di € 10.000 comprensiva dell'importo da versare all'ente e per il rogito notarile.

2) Il prezzo base è stato rilevato dai valori ai fini IMU/TARI approvati dal comune di Itri (vedasi tabella qui allegata). Detto valore è stato poi leggermente modificato in aumento in considerazione dell'estensione del lotto e della sua potenzialità edificatoria pur essendo assoggettata a piano particolareggiato e quindi con iter autorizzativo medio lungo.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Itri (LT) - via Lazzano	25998,00 mq	20,00 €/mq	€ 519.960,00	100,00%	€ 519.960,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Itri (LT) - via Lazzano	2455,00 mq	20,00 €/mq	€ 49.100,00	100,00%	€ 48.100,00
				Valore di stima:	€ 568.060,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il terreno di cui al foglio n. 40 mappale n. 22, pervenuto con atto Maselli del 27.05.1964, nonostante trasferito in piena proprietà, risultava catastalmente già gravato da diritto di "Concedente" a favore della "Chiesa Ave Gratia Plena di Itri" così come indicato anche nello stesso titolo di provenienza e che dagli accertamenti ipotecari - eseguite da questo CTU - non risulta alcun atto di Affrancazione di tale diritto.

Per tale ragione, a modesto parere dello scrivente, per tale bene si intende trasferito il diritto di "Livello" e non la piena proprietà - diritto questo che ovviamente si considera esteso all'intera consistenza di tutti i fabbricati oggi ivi insistenti (mappali n. 22, 466 e 467).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 31/10/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - notaio Maselli rep. 52602 del 27.05.1964
- ✓ N° 1 Altri allegati - notaio Di Prisco rep. 28221 del 24.06.2011
- ✓ N° 1 Altri allegati - notaio Di Prisco rep. 29313 del 03.12.2012
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Lotto 1 Itri F. 40 map. 22
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Lotto 2 - Itri F. 20
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Catastale F. 40 map. 22 sub. 5
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - N.O. lavori del 9.08.1965 - rif Tv. approvata 24.09.1964
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Rif. Tav. approvata 24.02.1966
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Rif. Tav. approvata 26.06.1971
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Rif. Tav. approvata 03.11.1971
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Rif. Tav. approvata 20.02.1976
- ✓ N° 1 Google maps - Itri F. 20
- ✓ N° 1 Google maps - Itri F. 40
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - rilasciato dal comune di Itri l'8.06.2023, prot. 9654
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastali Lotto 1 e 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - F. 40 map. 22 - Planimetria dello stato di fatto redatta dal CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione DOCFA F. 40 map. 22 sub 5 (ex 1 e 4)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella valori ai fini IMU comune di Itri

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Itri (LT) - corso Appio Claudio lato Roma  
Fabbricato industriale a piano terra (oltre un vano deposito interrato) realizzato con struttura portante apparentemente mista c.a./muratura, il quale ospita un'ampia e comoda zona per la lavorazione/produzione; parte della sua superficie ricade nel piano terra (h. 4,85) del fabbricato che ospita anche le abitazioni al piano primo ed in parte fuori tale sagoma con propria struttura avente copertura arcata ricoperta da lastre in "Eternit". In questo stesso lotto è ricompresa la palazzina uffici a duplice elevazione posta in aderenza al predetto opificio ma con ingresso autonomo oltre il diritto alla corte comune di cui al mappale n. 466, il tutto come meglio rappresentato dagli elaborati grafici redatti dal CTU e qui allegati. La palazzina uffici, oltre ad avere umidità di risalita al piano terra e copiosa infiltrazione dal piano primo, presenta difformità rispetto ai titoli abilitati rilasciati dal comune di Itri per cui da regolarizzare con accertamento di conformità urbanistica ed anche presso il genio civile competente; inoltre insistono nelle immediate vicinanze dell'opificio, ad uso esclusivo dello stesso, due strutture (una tettoia in ferro a protezione della cabina di verniciatura e un locale uso officina) totalmente abusive e quindi da demolire; interventi questi (anche di natura professionale) da eseguirsi a cura e spesa dell'aggiudicatario anche se per maggiori somme necessarie indipendentemente da quelle stabilite forfettariamente dal CTU. Si precisa che per l'immobile, inoltre, è possibile affrancare il diritto di concedente versando la necessaria somma all'Ente detentore del diritto così come determinata nella voce "stima". Importi tutti già detratti dal valore complessivo dell'immobile L'immobile, in ogni caso, è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova indipendentemente da quanto relazionato dal consulente d'ufficio. Al momento del sopralluogo si presenta, data la vetustà, con un grado di rifinitura accettabile ciò nonostante si ritiene comunque opportuno un intervento di adeguamento e miglioramento anche degli impianti. L'area che ospita lo stabile è ubicata nella immediata periferia del comune di Itri ed è servita da comoda strada pubblica con cui confina per tutto il lato Nord e Nord/Est e da cui si accede nell'area comune (map. 466 BCNC) con altri corpi di fabbrica insistenti sullo stesso lotto di terreno ma oggetto di altra procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 22, Sub. 5, Zc. U, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica del 08.06.2023, prot. n. 9654 richiesto dallo scrivente CTU e rilasciato dal comune di Itri, risulta che l'area dove resta ubicato l'edificio in relazione è posta in "Zona D- Industriale, Artigianale ed è gravata da vincolo archeologico (art.134 c.1 lett. b e art.142 c.1 del D. Lgs n.42/2004)".

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano  
Terreno posto nella periferia della città di Itri ma facilmente raggiungibile con comoda strada pubblica; al momento del sopralluogo si è accertato che l'intera area, in palese stato di abbandono, era ricoperta da vegetazione spontanea cresciuta in maniera selvaggia mentre si è rilevato un andamento plano-altimetrico irregolare per la presenza di zone depresse e altre a rilievo che seguono il naturale declivio del naturale versante collinare. L'immobile, costituito da più particelle catastali, poste a confine l'una con l'altra formando un unico fondo, è attraversato da linea elettrica o telefonica per la quale, dalle ricerche ipotecarie sviluppate, non è emerso la trascrizione della relativa servitù. Dal certificato di destinazione urbanistica del 08.06.2023, prot. n. 9654 (qui allegato), tale area risulta ubicata in "Zona F - Zona di Sviluppo Turistico ed è parzialmente interessato da fascia di rispetto stradale di cui al S.R. n. 82 Valle del Liri", area questa in cui "l'edificazione si realizzerà mediante piani particolareggiati o

progetti di lottizzazione convenzionati tra i proprietari dell'area , da soli o riuniti i consorzio, ed il comune". L'intero lotto viene trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 49, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 61, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 63, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 226, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 20, Part. 279, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 283, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 284, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica del del 08.06.2023, prot. n. 9654 richiesto dallo scrivente CTU e rilasciato dal comune di Itri, risulta che l'area in oggetto è ubicata in "Zona F - Zona di Sviluppo Turistico ed è parzialmente interessato da fascia di rispetto stradale di cui al S.R. n. 82 Valle del Liri".

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Itri (LT) - via Lazzano

Stesse caratteristiche di cui al Bene n. 2 di questa CTU

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 67, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 62, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica del del 08.06.2023, prot. n. 9654 richiesto dallo scrivente CTU e rilasciato dal comune di Itri, risulta che l'area in oggetto è ubicata in "Zona F - Zona di Sviluppo Turistico ed è parzialmente interessato da fascia di rispetto stradale di cui al S.R. n. 82 Valle del Liri".

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 11/2022 - \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Itri (LT) - corso Appio Claudio lato Roma		
<b>Diritto reale:</b>	Diritto del livellario	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 22, Sub. 5, Zc. U, Categoria D1	<b>Superficie</b>	1106,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Necessitano interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Fabbricato industriale a piano terra (oltre un vano deposito interrato) realizzato con struttura portante apparentemente mista c.a./muratura, il quale ospita un'ampia e comoda zona per la lavorazione/produzione; parte della sua superficie ricade nel piano terra (h. 4,85) del fabbricato che ospita anche le abitazioni al piano primo ed in parte fuori tale sagoma con propria struttura avente copertura arcata ricoperta da lastre in "Eternit". In questo stesso lotto è ricompresa la palazzina uffici a duplice elevazione posta in aderenza al predetto opificio ma con ingresso autonomo oltre il diritto alla corte comune di cui al mappale n. 466, il tutto come meglio rappresentato dagli elaborati grafici redatti dal CTU e qui allegati. La palazzina uffici, oltre ad avere umidità di risalita al piano terra e copiosa infiltrazione dal piano primo, presenta difformità rispetto ai titoli abilitati rilasciati dal comune di Itri per cui da regolarizzare con accertamento di conformità urbanistica ed anche presso il genio civile competente; inoltre insistono nelle immediate vicinanze dell'opificio, ad uso esclusivo dello stesso, due strutture (una tettoia in ferro a protezione della cabina di verniciatura e un locale uso officina) totalmente abusive e quindi da demolire; interventi questi (anche di natura professionale) da eseguirsi a cura e spesa dell'aggiudicatario anche se per maggiori somme necessarie indipendentemente da quelle stabilite forfettariamente dal CTU. Si precisa che per l'immobile, inoltre, è possibile affrancare il diritto di concedente versando la necessaria somma all'Ente detentore del diritto così come determinata nella voce "stima". Importi tutti già detratti dal valore complessivo dell'immobile. L'immobile, in ogni caso, è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova indipendentemente da quanto relazionato dal consulente d'ufficio. Al momento del sopralluogo si presenta, data la vetustà, con un grado di rifinitura accettabile ciò nonostante si ritiene comunque opportuno un intervento di adeguamento e miglioramento anche degli impianti. L'area che ospita lo stabile è ubicata nella immediata periferia del comune di Itri ed è servita da comoda strada pubblica con cui confina per tutto il lato Nord e Nord/Est e da cui si accede nell'area comune (map. 466 BCNC) con altri corpi di fabbrica insistenti sullo stesso lotto di terreno ma oggetto di altra procedura.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Itri (LT) - via Lazzano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 49, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 61, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 63, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 226, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 20, Part. 279, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 283, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 284, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	25998,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno posto nella periferia della città di Itri ma facilmente raggiungibile con comoda strada pubblica; al momento del sopralluogo si è accertato che l'intera area, in palese stato di abbandono, era ricoperta da vegetazione spontanea cresciuta in maniera selvaggia mentre si è rilevato un andamento plano-altimetrico irregolare per la presenza di zone depresse e altre a rilievo che seguono il naturale declivio del naturale versante collinare. L'immobile, costituito da più particelle catastali, poste a confine l'una con l'altra formando un unico fondo, è attraversato da linea elettrica o telefonica per la quale, dalle ricerche ipotecarie sviluppate, non è emerso la trascrizione della relativa servitù. Dal certificato di destinazione urbanistica del 08.06.2023, prot. n. 9654 (qui allegato), tale area risulta ubicata in "Zona F - Zona di Sviluppo Turistico ed è parzialmente interessato da fascia di rispetto stradale di cui al S.R. n. 82 Valle del Liri", area questa in cui "l'edificazione si realizzerà mediante piani particolareggiati o progetti di lottizzazione convenzionati tra i proprietari dell'area, da soli o riuniti in consorzio, ed il comune". L'intero lotto viene trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Itri (LT) - via Lazzano		
<b>Diritto reale:</b>	Diritto del livellario	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 67, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 62, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	2455,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Stesse caratteristiche di cui al Bene n. 2 di questa CTU		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ITRI (LT) - CORSO APPIO CLAUDIO LATO ROMA

### Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo  
Iscritto a Latina il 19/07/1974  
Reg. gen. 11532 - Reg. part. 10081  
Importo: € 32.898,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Benché scaduta e non rinnovata, si indica per completezza di informazione e per il caso in cui si rendesse necessario la sua cancellazione. Ipoteca iscritta su terreno NCT F. 40 map. 22 di mq. 3129.
- **Ipoteca** derivante da Mutuo  
Iscritto a Latina il 14/01/1982  
Reg. gen. 8924 - Reg. part. 647  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.709,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Benché scaduta e non rinnovata, si indica per completezza di informazione e per il caso in cui si rendesse necessario la sua cancellazione. Ipoteca iscritta su terreno NCT F. 40 map. 22 e 467; e su fabbricati F. 40 map. map. 22 sub 1, 2 e 3; particella 467.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Latina il 21/11/2003  
Reg. gen. 31805 - Reg. part. 6251  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Note: Benché scaduta e non rinnovata, si indica per completezza di informazione e per il caso in cui si rendesse necessario la sua cancellazione. Ipoteca iscritta su fabbricati F. 40 map. map. 22 e 467 (senza specificare i sub)

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 25/09/2013  
Reg. gen. 22804 - Reg. part. 15308  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 09/11/2017  
Reg. gen. 24798 - Reg. part. 17622  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Sentenza Fallimento**

Trascritto a Latina il 26/02/2025  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3609  
Quota: 1/1 enfiteuta  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ITRI (LT) - VIA LAZZANO**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 28/09/2016  
Reg. gen. 20226 - Reg. part. 3165  
Quota: 1/1 p.p.  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.043,84
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 28/09/2016  
Reg. gen. 20227 - Reg. part. 3166  
Quota: 1/1 p.p.  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.122,00
- **ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo  
Iscritto a Latina il 03/04/2018  
Reg. gen. 7809 - Reg. part. 1226  
Quota: 1/1 P.P.  
Importo: € 585.303,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 292.651,89

### **Trascrizioni**

- **Sentenza Fallimento**  
Trascritto a Latina il 26/02/2025  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3609  
Quota: 1/1 enfiteuta  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 28/09/2016  
Reg. gen. 20226 - Reg. part. 3165  
Quota: 1/1 p.p.  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.043,84
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 28/09/2016  
Reg. gen. 20227 - Reg. part. 3166  
Quota: 1/1 p.p.  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.122,00
- **ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo  
Iscritto a Latina il 03/04/2018  
Reg. gen. 7809 - Reg. part. 1226  
Quota: 1/1 P.P.  
Importo: € 585.303,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 292.651,89

**Trascrizioni**

- **Sentenza Fallimento**  
Trascritto a Latina il 26/02/2025  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3609  
Quota: 1/1 enfiteuta  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*