
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cardillo Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 02/09/2025, il sottoscritto Geom. Cardillo Filippo, con studio in Via Spine Farnete, 7 - 03045 - Esperia (FR), email filippocardillo@hotmail.com, PEC filippo.cardillo@geopec.it, Tel. 0776 908010, Fax 0776 952587, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Uso n.3, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al 2 piano costituito da:

4 vani e doppi servizi, soppalco in legno di 21,15 mq. e terrazzo in copertura di mq. 15,75. Complessivamente la superficie è di mq. 118,85 lordi e mq. 103,90 netti. L'appartamento è in corso di ristrutturazione totale ed è sprovvista di rifiniture, gli impianti sono incompleti e mancano sia gli infissi esterni che i sanitari ai servizi igienici. L'immobile in oggetto è ubicato in Centro Storico in zona A.1 di PRG.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Uso n.3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla verifica della completezza della documentazione depositata di cui all'ex art. 567 c.p.c. costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, allegata al fascicolo di causa, redatta dal Notaio Maurizio D'Errico in ROMA (RM) è emerso che la stessa è parzialmente incompleta in quanto manca l'estratto di mappa ed il certificato catastale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La quota di 1/1 è di nuda proprietà è pervenuta per Atto di Compravendita del Notaio ARSENI Daniela del 03/07/2008 Rep. 8298, trascritta a Latina in data 10/07/2008 Registro Generale n. 19023 Registro Particolare n.11912.

CONFINI

L'immobile confine a est con **** Omissis ****, a nord con ##
**** Omissis ****Vico Uso##, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Sala	21,65 mq	25,60 mq	1	25,60 mq	2,85 m	2
Cucina	14,83 mq	16,50 mq	1	16,50 mq	2,65 m	2
Letto	15,60 mq	19,55 mq	1	19,55 mq	2,70 m	2
Studio	8,35 mq	11,30 mq	1	11,30 mq	2,40 m	2
Bagno	1,84 mq	2,90 mq	0,60	1,75 mq	2,40 m	2
Bagno	3,77 mq	4,50 mq	0,60	2,70 mq	2,65 m	2
Corridoio	0,98 mq	1,60 mq	0,60	0,96 mq	2,40 m	2
Soppalco/Deposito	21,15 mq	21,15 mq	0,15	3,19 mq	1,62 m	sottotetto
terrazzo	15,75 mq	15,75 mq	0,25	3,95 mq	0,00 m	copertura
Totale superficie convenzionale:				85,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq. 118,85 e netta di mq. 103,92 risulta in corso di ristrutturazione totale. Gli impianti sono incompleti, mancano i sanitari ai servizi igienici, mancano gli infissi esterni;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/2002 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 663, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 199,87 Piano 2 Graffato 965 sub 5
Dal 03/07/2008 al 29/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 663, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 199,87 Piano 2 Graffato 965 sub 5
Dal 29/04/2009 al 14/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 663, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 199,87 Piano 2 Graffato 965 sub 9

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	663	6		A4	3	4,5	76 mq	199,87 €	2	965 sub 9

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale al Catasto in quanto stante i lavori di ristrutturazione in corso non si può procedere alla redazione di un nuovo Docfa (che va redatto solo a fine lavori). Si allega la planimetria dello stato di fatto. (VEDI ALLEGATO n.5)

PRECISAZIONI

Dalla verifica della completezza della documentazione depositata di cui all'ex art. 567 c.p.c. costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, allegata al fascicolo di causa, redatta dal Notaio Maurizio D'Errico in ROMA (RM) è emerso che la stessa è parzialmente incompleta in quanto manca l'estratto di mappa ed il certificato catastale.

Gli stessi documenti sono stati nuovamente richiesti dal sottoscritto per verificarne l'origine e l'aggiornamento e si allegano alla presente. (VEDI ALLEGATO n.3);

Da colloqui intercorsi con il Responsabile dell'Area Tecnica - Urbanistica in data 20.01.2026 relativi alla sanabilità delle opere interne realizzate in difformità della denuncia inizio attività (presentata in data 29/12/2008 Prot. 17122) ed alle norme di applicazione della L.R. Lazio n. 15/08 per la determinazione del costo della sanatoria, nel rispetto dell'art. 22 comma c della L. R. Lazio n. 15/08 alla Sezione II - Sistema sanzionatorio. Procedure Ordinarie - si è stimato, alla data attuale, in complessivi € 2.000,00 comprendente oltre gli oneri per le sanzioni amministrative, le spese tecniche comprensive delle spese presso gli enti preposti per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria (Comune). Inoltre si stima per la presentazione di una Cilas per il completamento dei lavori un'ulteriore spesa di €. 1.900,00;

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in corso di ristrutturazione totale. Gli impianti sono incompleti, mancano i sanitari ai servizi igienici, mancano gli infissi esterni; Allo stato attuale l'immobile è in pessima condizione conservativa.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, l'unica parte comune è la scala d'accesso all'appartamento dalla via Vico Uso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, censo, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord-est

Altezza interna utile: 2.75 mt (media);

Strutture Verticali: in muratura.

Solai: in latero-cemento.

Copertura: a falde in legno.

Manto di copertura: tegole.

Pareti interne: intonacate;

Pavimentazione interna: parte in ceramica.

Infissi esterni ed interni: sprovviste.

Scale: in legno per accesso soppalco interno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: in corso di realizzazione. Non risultano presenti certificati di conformità degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 04/12/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava non occupato in quanto era oggetto di una ristrutturazione totale.

Dalla visura catastale il sig. **** Omissis **** ha il diritto di abitazione sull'immobile ma lo stesso risulta residente in via **** Omissis **** Comune di Itri (LT);

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2002 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Fuccillo	19/11/2002	84344	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Immobiliare di Latina	22/11/2002	19601	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2008 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Arseni Daniela	03/07/2008	8298	2618
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Immobiliare di Latina	09/07/2008	19023	11912
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arseni Daniela	03/07/2008	8298	2618
Dal 03/07/2008 al 14/03/2026	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Immobiliare di Latina	09/07/2008	19024	11913
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 14/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Latina il 12/12/2017
Reg. gen. 27559 - Reg. part. 19603
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Latina il 27/03/2024

Reg. gen. 8021 - Reg. part. 6322

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Latina il 18/06/2025

Reg. gen. 16089 - Reg. part. 12098

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Dal sopralluogo effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Itri si è riscontrato che il fabbricato, oggetto della presente, ricade in zona A1 "Centro Storico" del PRG del Comune di Itri (LT).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

In seguito al sopralluogo presso l'ufficio tecnico del Comune di Itri (LT), per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile, è stato riscontrato in atti, la seguente documentazione:

A) D.I.A., prot. n.17122 del 29/12/2008, per la ristrutturazione e il risanamento conservativo di una abitazione in via **** Omissis **** – Senza aumento di cubatura e/o modifica di prospetti (Vedi Allegato n.1);

L'immobile non risulta agibile in quanto allo stato attuale è in fase di totale ristrutturazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Rispetto alla DIA presentata al Comune di Itri in data 29/12/2008 Prot. n. 17122 (allegato n. 1) si è riscontrato delle piccole modifiche, rispetto agli elaborati progettuali autorizzati, con lo spostamento di due tramezzi e la chiusura di una porta interna.

Da colloqui intercorsi con il Responsabile dell'Area Tecnica - Urbanistica in data 20.01.2026 relativi alla sanabilità delle opere interne realizzate in difformità della denuncia inizio attività (presentata in data 29/12/2008 Prot. 17122) ed alle norme di applicazione della L.R. Lazio n. 15/08 per la determinazione del costo della sanatoria, nel rispetto dell'art. 22 comma c della L. R. Lazio n. 15/08 alla Sezione II - Sistema sanzionatorio. Procedure Ordinarie - si è stimato, alla data attuale, in complessivi € 2.000,00 comprendente oltre gli oneri per le sanzioni amministrative, le spese tecniche comprensive delle spese presso gli enti preposti per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria (Comune). Inoltre si stima per la presentazione di una Cilas per il completamento dei lavori un'ulteriore spesa di €. 1.900,00;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Uso n.3, piano 2
Appartamento per civile abitazione posto al 2 piano costituito da: 4 vani e doppi servizi, soppalco in legno di 21,15 mq. e terrazzo in copertura di mq. 15,75. Complessivamente la superficie è di mq. 118,85 lordi e mq. 103,90 netti. L'appartamento è in corso di ristrutturazione totale ed è sprovvista di rifiniture, gli impianti sono incompleti e mancano sia gli infissi esterni che i sanitari ai servizi igienici. l'immobile in oggetto è ubicato in Centro Storico in zona A.1 di PRG.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 663, Sub. 6, Categoria A4, Graffato 965 sub 9
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.900,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, facendo anche riferimento alle valutazioni ufficiali OMI dell'agenzia del Territorio. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Alla luce di quanto su descritto, in considerazione che l'immobile in oggetto è ubicato in Centro Storico in zona A.1 di PRG, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia così formato €/mq 965,00 in linea sia con il valore medio di mercato rilevato a mezzo di annunci pubblicati per il mercato immobiliare sia con i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che propone per il Comune di ITRI (LT) nella località ove è ubicato il fabbricato un valore di mercato oscillante tra un minimo di 800,00 €/mq ed un massimo di 1.200,00 €/mq. superficie lordo. Pertanto, considerando che l'appartamento è in corso di ristrutturazione totale, al prezzo dell'immobile con ristrutturazione completato pari a €/mq. 955,00, prevedo una riduzione di €. 355,00 a mq. (quale costo medio per il completamento dei lavori necessari per rendere l'immobile abitabile) considero pertanto ai fini del valore da considerare per lo stato attuale dell'immobile il prezzo di €/mq. 610,00 congruo.

Al prezzo di €/mq. 610,00 (piena proprietà) si detrai la quota per il diritto di abitazione che non è oggetto di questa esecuzione immobiliare pari al 35% (considerando l'età del beneficiario del diritto) pertanto il prezzo che verrà considerata per la stima sarà pari a: €/mq. (610,00 - 213,50) = €/mq. 396,50;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

? Bene N° 1 – Appartamento ad Itri (LT) - via **** Omissis **** – secondo piano;

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** per 1/1 e **** Omissis **** per 1/1 (Diritto di abitazione), ubicato al secondo piano con accesso dalla via **** Omissis **** del Comune di Itri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 663 Sub.6, e Part. 965 sub.9 - Categoria A4 Class. 3, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. 76 Rendita € 199,87;

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

Valore di stima del bene: € 33.900,00

Detrazioni al valore: Al valore commerciale degli immobili di cui al lotto unico ammontante a €. 33.900,00, va detratto l'importo complessivo da versare per la sanatoria e della CILAS per il completamento dei lavori ammontante a circa € 3.900,00 complessivi come precedentemente determinato rimane pertanto € 30.000,00

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO: € 30.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Itri (LT) - via Vico Uso n.3, piano 2	85,50 mq	396,50 €/mq	€ 33.900,00	100,00%	€ 33.900,00
Valore di stima:					€ 33.900,00

Valore di stima: € 33.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€
Redazione CILAS per completamento lavori di ristrutturazione	1.900,00	€

Valore finale di stima: € 30.000,00

Al valore commerciale degli immobili di cui al lotto unico ammontante a € 33.900,00, va detratto l'importo complessivo da versare per la sanatoria e CILAS di completamento lavori ammontante a circa € 3.900,00 complessivi come precedentemente determinato rimane pertanto € 30.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dalla verifica della completezza della documentazione depositata di cui all'ex art. 567 c.p.c. costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, allegata al fascicolo di causa, redatta dal Notaio Maurizio D'Errico in ROMA (RM) è emerso che la stessa è parzialmente incompleta in quanto manca l'estratto di mappa ed il certificato catastale.

Gli stessi documenti sono stati nuovamente richiesti dal sottoscritto per verificarne l'origine e l'aggiornamento e si allegano alla presente. (VEDI ALLEGATO n.3);

Da colloqui intercorsi con il Responsabile dell'Area Tecnica - Urbanistica in data 20.01.2026 relativi alla sanabilità delle opere interne realizzate in difformità della denuncia inizio attività (presentata in data 29/12/2008 Prot. 17122) ed alle norme di applicazione della L.R. Lazio n. 15/08 per la determinazione del costo della sanatoria, nel rispetto dell'art. 22 comma c della L. R. Lazio n. 15/08 alla Sezione II - Sistema sanzionatorio. Procedure Ordinarie - si è stimato, alla data attuale, in complessivi € 2.000,00 comprendente oltre gli oneri per le sanzioni amministrative, le spese tecniche comprensive delle spese presso gli enti preposti per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria (Comune). Inoltre si stima per la presentazione di una Cilas per il completamento dei lavori un ulteriore spesa di €. 1.900,00;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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.

Esperia, li 16/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cardillo Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA del 29 Dic. 2008 Prot. n.17122 (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Copie consultazioni visure storiche al N.C.E.U. con estratto di mappa (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure ipocatastali (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo planimetrico dello stato attuale dell'immobile (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 6 Foto - Rilievo fotografico dei beni con foto dell'esterno e dell'interno del fabbricato (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Foglio analitico descrizione immobile (Aggiornamento al 14/03/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Uso n.3, piano 2

Appartamento per civile abitazione posto al 2 piano costituito da: 4 vani e doppi servizi, soppalco in legno di 21,15 mq. e terrazzo in copertura di mq. 15,75. Complessivamente la superficie è di mq. 118,85 lordi e mq. 103,90 netti. L'appartamento è in corso di ristrutturazione totale ed è sprovvista di rifiniture, gli impianti sono incompleti e mancano sia gli infissi esterni che i sanitari ai servizi igienici. L'immobile in oggetto è ubicato in Centro Storico in zona A.1 di PRG.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 663, Sub. 6, Categoria A4, Graffato 965 sub 9

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

Destinazione urbanistica: Dal sopralluogo effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Itri si è riscontrato che il fabbricato, oggetto della presente, ricade in zona A1 "Centro Storico" del PRG del Comune di Itri (LT).

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Itri (LT) - via Vico Uso n.3, piano 2		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 663, Sub. 6, Categoria A4, Graffato 965 sub 9	Superficie	85,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in corso di ristrutturazione totale. Gli impianti sono incompleti, mancano i sanitari ai servizi igienici, mancano gli infissi esterni; Allo stato attuale l'immobile è in pessima condizione conservativo.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al 2 piano costituito da: 4 vani e doppi servizi, soppalco in legno di 21,15 mq. e terrazzo in copertura di mq. 15,75. Complessivamente la superficie è di mq. 118,85 lordi e mq. 103,90 netti. L'appartamento è in corso di ristrutturazione totale ed è sprovvista di rifiniture, gli impianti sono incompleti e mancano sia gli infissi esterni che i sanitari ai servizi igienici. l'immobile in oggetto è ubicato in Centro Storico in zona A.1 di PRG.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Latina il 12/12/2017
Reg. gen. 27559 - Reg. part. 19603
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Latina il 27/03/2024
Reg. gen. 8021 - Reg. part. 6322
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Latina il 18/06/2025
Reg. gen. 16089 - Reg. part. 12098
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente