
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferrari Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 291/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	20
Premessa.....	20
Lotto 1.....	22
Descrizione.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra.....	23
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1.....	23
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1.....	24
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra.....	25
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1.....	25
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1.....	25
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	25
Titolarità.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra.....	25
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1.....	25
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1.....	26
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	26
Confini.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra.....	26
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1.....	26
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	27
Consistenza.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra.....	27
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1.....	27
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1.....	27
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra.....	28
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1.....	28



Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1	28
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	28
Dati Catastali	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra .	29
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1	29
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1	29
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	30
Stato conservativo	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra .	30
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1	30
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1	30
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra .	31
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1	31
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1	31
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra .	32
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1	32
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1	33
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	33
Stato di occupazione	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra .	33
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1	33
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1	33
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	34
Provenienze Ventennali	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra .	34
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1	35
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1	36



Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	36
Formalità pregiudizievoli	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra .	37
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1	37
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1	38
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	38
Normativa urbanistica	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra .	38
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1	38
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1	38
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	39
Regolarità edilizia	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra .	39
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1	39
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1	40
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra .	41
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1	41
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1	41
Bene N° 21 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada.....	41
Lotto 2	42
Descrizione	43
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra .	43
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	43
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	44
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada.....	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra .	45
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	45
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	45



Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada.....	45
Titolarità	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra .	45
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	45
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	46
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada.....	46
Confini	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra .	46
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	46
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada.....	47
Consistenza.....	47
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra .	47
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	47
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	47
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada.....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra .	48
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	48
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	48
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada.....	48
Dati Catastali	49
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra .	49
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	49
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	49
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada.....	50
Stato conservativo	50
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra .	50
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	50
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	50
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada.....	51
Servitù, censo, livello, usi civici	51



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra	.51
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	.....51
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	.....51
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada	.....52
Caratteristiche costruttive prevalenti	.....52
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra	.52
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	.....52
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	.....53
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada	.....53
Stato di occupazione	.....53
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra	.53
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	.....53
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	.....53
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada	.....54
Provenienze Ventennali	.....54
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra	.54
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	.....55
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	.....56
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada	.....56
Formalità pregiudizievoli	.....57
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra	.57
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	.....57
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	.....58
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada	.....58
Normativa urbanistica	.....58
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra	.58
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	.....58
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	.....59
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada	.....59
Regolarità edilizia	.....59
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra	.59



Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	59
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	60
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada.....	60
Vincoli od oneri condominiali.....	61
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra .	61
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	61
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	61
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada.....	61
Lotto 3.....	63
Descrizione	64
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	64
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	64
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	65
Completezza documentazione ex art. 567.....	65
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	65
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	65
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	65
Titolarità	65
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	65
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	66
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	66
Confini	66
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	66
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	66
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	67
Consistenza.....	67
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	67
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	67
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	67
Cronistoria Dati Catastali.....	68
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	68
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	68



Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	68
Dati Catastali	68
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	68
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	69
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	69
Stato conservativo	69
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	69
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	69
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	70
Servitù, censo, livello, usi civici	70
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	70
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	70
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	71
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	71
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	71
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	71
Stato di occupazione	71
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	72
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	72
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	72
Provenienze Ventennali	72
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	72
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	73
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	74
Formalità pregiudizievoli	75
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	75
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	75
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	75
Normativa urbanistica	75
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	75
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	76



Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	76
Regolarità edilizia	76
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	76
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	76
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	77
Vincoli od oneri condominiali.....	77
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo	77
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	77
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada.....	78
Lotto 4.....	79
Descrizione	80
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	80
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	80
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	81
Completezza documentazione ex art. 567.....	81
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	81
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	81
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	81
Titolarità	81
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	81
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	82
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	82
Confini	82
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	82
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	82
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	83
Consistenza.....	83
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	83
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	83
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	83
Cronistoria Dati Catastali.....	84
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	84



Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	84
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	84
Dati Catastali	84
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	84
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	85
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	85
Stato conservativo	85
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	85
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	85
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	86
Servitù, censo, livello, usi civici	86
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	86
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	86
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	87
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	87
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	87
Stato di occupazione	87
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	88
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	88
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	88
Provenienze Ventennali	88
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	88
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	89
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	90
Formalità pregiudizievoli	91
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	91
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	91
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	91
Normativa urbanistica	91
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	91



Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	92
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	92
Regolarità edilizia	92
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	92
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	92
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	93
Vincoli od oneri condominiali.....	93
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	93
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	93
Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada.....	94
Lotto 5.....	95
Descrizione	96
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	96
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	96
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1	97
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada.....	97
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada.....	97
Completezza documentazione ex art. 567.....	98
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	98
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	98
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1	98
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada.....	98
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada.....	98
Titolarità	98
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	98
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	99
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1	99
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada.....	99
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada..	100



Confini	100
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	100
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	100
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1.....	100
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada..	100
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada..	100
Consistenza	101
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	101
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	101
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1.....	101
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada..	102
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada..	102
Cronistoria Dati Catastali	102
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	102
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	103
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1.....	103
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada..	103
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada..	103
Dati Catastali.....	103
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	103
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	103
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1.....	104
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada..	104
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada..	104
Stato conservativo.....	105
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	105
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	105
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1.....	105



Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada..	105
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada..	105
Servitù, censo, livello, usi civici	105
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	105
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	106
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1.....	106
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada..	106
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada..	107
Caratteristiche costruttive prevalenti	107
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	107
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	107
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1.....	108
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada..	108
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada..	108
Stato di occupazione	108
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	108
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	108
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1.....	109
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada..	109
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada..	109
Provenienze Ventennali.....	109
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	109
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	110
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1.....	111
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada..	112
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada..	113
Formalità pregiudizievoli.....	113
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	113



Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	114
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1.....	114
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada ..	114
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada ..	114
Normativa urbanistica.....	115
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	115
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	115
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1.....	115
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada ..	115
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada ..	115
Regolarità edilizia.....	115
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	115
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	116
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1.....	116
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada ..	117
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada ..	117
Vincoli od oneri condominiali.....	118
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	118
Bene N° 7 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	118
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1.....	118
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada ..	118
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada ..	118
Lotto 6	120
Descrizione.....	121
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	121
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	121
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	122
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada ..	122
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada ..	122



Completezza documentazione ex art. 567	123
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	123
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	123
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	123
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada..	123
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada..	123
Titolarità.....	123
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	123
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	124
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	124
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada..	124
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada..	125
Confini	125
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	125
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	125
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	125
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada..	125
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada..	125
Consistenza	126
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	126
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	126
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	126
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada..	127
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada..	127
Cronistoria Dati Catastali.....	127
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	127
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	128
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	128



Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada ..	128
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada ..	128
Dati Catastali	128
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	128
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	128
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	129
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada ..	129
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada ..	129
Stato conservativo.....	130
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	130
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	130
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	130
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada ..	130
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada ..	130
Servitù, censo, livello, usi civici	130
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	130
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	131
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	131
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada ..	131
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada ..	132
Caratteristiche costruttive prevalenti	132
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	132
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	132
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	133
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada ..	133
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada ..	133
Stato di occupazione	133
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	133



Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	133
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	134
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada ..	134
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada ..	134
Provenienze Ventennali.....	134
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	134
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	135
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	136
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada ..	137
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada ..	138
Formalità pregiudizievoli.....	138
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	138
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	139
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	139
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada ..	139
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada ..	139
Normativa urbanistica.....	140
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	140
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	140
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	140
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada ..	140
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada ..	140
Regolarità edilizia.....	140
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	140
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	141
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	141
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada ..	142
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada ..	142



Vincoli od oneri condominiali.....	143
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo	143
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	143
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1.....	143
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada..	143
Bene N° 20 - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada..	143
Lotto 7	145
Descrizione.....	146
Completezza documentazione ex art. 567.....	146
Titolarità.....	146
Confini	146
Consistenza	147
Cronistoria Dati Catastali.....	147
Dati Catastali.....	147
Stato conservativo.....	147
Servitù, censo, livello, usi civici	148
Caratteristiche costruttive prevalenti	148
Stato di occupazione	148
Provenienze Ventennali.....	148
Formalità pregiudizievoli.....	149
Normativa urbanistica.....	149
Regolarità edilizia.....	149
Vincoli od oneri condominiali.....	150
Stima / Formazione lotti	151
Lotto 1	151
Lotto 2	154
Lotto 3	158
Lotto 4	160
Lotto 5	163
Lotto 6	166
Lotto 7	170
Riepilogo bando d'asta.....	173
Lotto 1	173
Lotto 2	174
Lotto 3	175
Lotto 4	176



Lotto 5	177
Lotto 6	179
Lotto 7	180
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 291/2023 del R.G.E.....	181
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 250.000,00	181
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 133.000,00	183
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 164.000,00	185
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 103.000,00	186
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 107.000,00	188
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 120.000,00	190
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 8.000,00	193



INCARICO

In data 18/09/2024, il sottoscritto Arch. Ferrari Gianni, con studio in Via Francesco Ferrucci, 27 - 04100 - Latina (LT), email gianni_ferrari@live.com, PEC gi.ferrari@pec.archrm.it, Tel. 339 3441738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 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 Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo
- **Bene N° 7** - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo
- **Bene N° 8** - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada
- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada
- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada



- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada
- **Bene N° 25** - Tettoia ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, piano Strada



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1
- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Trattasi di un appartamento sito al piano terra/rialzato (di superficie utile lorda pari a circa 127 mq) dotato di giardino pertinenziale (di circa 240 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato ad eccezione dell'appartamento in oggetto utilizzato per un breve periodo di tempo (dalla società debitrice eseguita) dopo l'ultimazione dei lavori. L'appartamento si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi e una loggia. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione del giardino pertinenziale evidentemente da sistemare causa alta vegetazione, dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

Trattasi di un posto auto (di circa 16 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto



di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1

Trattasi di un posto auto (di circa 45 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA

Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

- sub. 1 (bcnc);
- sub. 2 (bcnc);
- sub. 4.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

- sub. 13;
- sub. 15;
- sub. 19 (bcnc).



BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA

- sub. 6;
- sub. 4;
- p.lla 2718.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,46 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	2,70 m	Terra/rialzato
Balconi	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	Terra/rialzato
Loggia	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	0,00 m	Terra/rialzato
Giardino	430,00 mq	430,00 mq	0,18	77,40 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				212,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,65 mq		

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	45,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,50 m	S1



Totale superficie convenzionale:	45,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	45,00 mq	

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	Strada
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA



Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	3311	3		A2	4	7,5 vani	161 mq	716,58 €	Terra		

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	3311	14		F3					S1		

Corrispondenza catastale

Si precisa che tutti i posti auto coperti siti all'interno dell'autorimessa collettiva sono stati inseriti in categoria catastale F/3 (in corso di costruzione), in quanto l'autorimessa non risulta ultimata e i box auto non risultano chiusi come da progetto di Variante.

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



								e			
	29	3311	15		F3					S1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che tutti i posti auto coperti siti all'interno dell'autorimessa collettiva sono stati inseriti in categoria catastale F/3 (in corso di costruzione), in quanto l'autorimessa non risulta ultimata e i box auto non risultano chiusi come da progetto di Variante.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3313	5		C6	1	12 mq	12 mq	26,65 €	Strada	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'appartamento in oggetto, dopo l'ultimazione dei lavori (risalente all'incirca al 2010), è stato utilizzato per un breve periodo di tempo dalla società debitrice eseguita e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione, salvo rilevare la necessità di verificare la funzionalità degli impianti in esso presenti. Il giardino pertinenziale necessita evidentemente di cura e manutenzione considerata l'alta vegetazione rilevata.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1

L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.



BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA

La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della



superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA

L'area in cui ricade la striscia di parcheggi di cui il posto auto in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area antistante di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina nonché all'area dei posti auto scoperti a raso. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Fondazioni: travi in cemento armato;
Esposizione: Nord - Ovest - Est;
Altezza interna utile: 2,70 m;
Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;
Solai: in latero-cemento;
Copertura: a terrazzo;
Pareti esterne ed interne: tamponature a cassa vuota con mattoni forati, tramezzature per divisori interni realizzata con tavella in laterizio a due fori;
Pavimentazione interna: generale in parquet, ceramica maiolicata per angolo cottura e bagni;
Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio pre-verniciato con vetri a doppia camera e persiane ad ante battenti, interni in legno;
Scale: in cemento armato rivestite con pedate e alzate in marmo;
Impianti presenti: idrico, fognario, elettrico, termico, tutti da verificare;
Giardino esclusivo pertinenziale di circa 240 mq.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

Fondazioni: travi in cemento armato;
Altezza interna utile: 2,50 m;
Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;



Solai: in latero-cemento;
Pavimentazione: battuto di cemento e asfalto;
Scale: in cemento armato rivestite con pedate e alzate in marmo;
Impianti presenti: idrico, elettrico, tutti da verificare.

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1

Fondazioni: travi in cemento armato;
Altezza interna utile: 2,50 m;
Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;
Solai: in latero-cemento;
Pavimentazione: battuto di cemento e asfalto;
Scale: in cemento armato rivestite con pedate e alzate in marmo;
Impianti presenti: idrico, elettrico, tutti da verificare.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA

Striscia di terreno asfaltata di dimensione 20 metri x 2,50 metri (circa). Si rende necessaria una delimitazione grafica per la suddivisione dei n. 8 posti auto a raso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Si rileva all'interno del materiale edile di risulta in corso di rimozione.

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1



L'immobile risulta libero

Si rileva all'interno del materiale edile di risulta in corso di rimozione.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il suddetto appartamento fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca



del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3311.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il piano seminterrato fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3311.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.



BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il piano seminterrato fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3311.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA



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.

Il bene immobile (terreno) oggetto di pignoramento su cui ricade il posto auto scoperto in oggetto, era catastalmente così identificato (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2959,

pervenuto all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31172/18583, da **** Omissis ****.

Si precisa che il suddetto identificativo, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) e delle sue pertinenze, effettuato dal sottoscritto, risulta ora soppresso, con la conseguente costituzione della nuova particella 3313.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1



Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità ad eccezione delle seguenti incongruenze:

- la rampa di scala di accesso al giardino sul lato anteriore ha una diversa posizione (come da Pdc e non come da Variante);
- la rampa di scala di accesso al giardino sul lato posteriore non è presente;
- il giardino pertinenziale dell'appartamento int. 1 comprende graficamente (cfr. elaborati Variante) sia l'area di cui al giardino int. 1 che quella di cui al giardino int. 2.

Altresì dal progetto di Variante, l'area giardinata pertinenziale risulterebbe di circa 239 mq, al contrario dai rilievi sul luogo l'intero giardino pertinenziale dell'appartamento è di circa 428 mq, in quanto non vi è confine materializzato con l'ex particella 2721 (oggetto di pignoramento e di fatto inglobata nell'area del suddetto giardino).

Il sottoscritto non è in possesso nè del libretto di impianto della caldaia presente e nè del rapporto di ultimo controllo, pertanto non è possibile la redazione e l'invio telematico dell'Attestato di Prestazione Energetica presso il portale regionale. Sarà a cura dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'impianto termico.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

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.



Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi si rilevano difformità relativamente alla circostanza che l'intero piano non risulta ultimato e non vi sono tutte le partizioni interne dei box come da progetto.

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi si rilevano difformità relativamente alla circostanza che l'intero piano non risulta ultimato e non vi sono tutte le partizioni interne dei box come da progetto.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.



Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità, salvo precisare che i n. 8 posti auto a raso previsti (vicino al fabbricato di cui sopra) non risultano graficamente delimitati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO STRADA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Trattasi di un appartamento sito al piano terra/rialzato (di superficie utile lorda pari a circa 75 mq) dotato di giardino pertinenziale (di circa 138 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento in oggetto, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato e risulta per lo più finito salvo qualche piccola rifinitura da concludere. L'appartamento si compone di ingresso con soggiorno e angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi con accesso al giardino pertinenziale esclusivo diviso in due porzioni (anteriore e posteriore). Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione del giardino pertinenziale evidentemente da sistemare causa alta vegetazione, dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1

Trattasi di un posto auto (di circa 27 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto



di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1

Trattasi di un posto auto (di circa 22 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

- sub. 3;
- sub. 1 (bcnc);
- sub. 2 (bcnc).

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1

- sub. 12;
- sub. 2 (bcnc);
- sub. 19 (bcnc).



BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

- sub. 7;
- sub. 5;
- p.lla 2718.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,34 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,70 m	Terra/rialzato
Balconi	29,50 mq	29,50 mq	0,25	7,38 mq	0,00 m	Terra/rialzato
Giardino	138,00 mq	138,00 mq	0,18	24,84 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				107,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,22 mq		

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	27,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	22,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	22,00 mq	

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	Strada
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola



nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3311	4		A2	4	5 vani	97 mq	477,72 €	Terra	

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3311	11		F3					S1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che tutti i posti auto coperti siti all'interno dell'autorimessa collettiva sono stati inseriti in categoria catastale F/3 (in corso di costruzione), in quanto l'autorimessa non risulta ultimata e i box auto non risultano chiusi come da progetto di Variante.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	29	3311	12		F3					S1	
--	----	------	----	--	----	--	--	--	--	----	--

Corrispondenza catastale

Si precisa che tutti i posti auto coperti siti all'interno dell'autorimessa collettiva sono stati inseriti in categoria catastale F/3 (in corso di costruzione), in quanto l'autorimessa non risulta ultimata e i box auto non risultano chiusi come da progetto di Variante.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3313	6		C6	1	12 mq	12 mq mq	26,65 €	Strada	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento in oggetto non è mai stato utilizzato e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione, salvo rilevare la necessità di verificare la funzionalità degli impianti in esso presenti. Il giardino pertinenziale necessita evidentemente di cura e manutenzione considerata l'alta vegetazione rilevata.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1

L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1

L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.



BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della



superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

L'area in cui ricade la striscia di parcheggi di cui il posto auto in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area antistante di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina nonché all'area dei posti auto scoperti a raso. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Fondazioni: travi in cemento armato;
Esposizione: Sud - Ovest - Est;
Altezza interna utile: 2,70 m;
Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;
Solai: in latero-cemento;
Copertura: a terrazzo;
Pareti esterne ed interne: tamponature a cassa vuota con mattoni forati, tramezzature per divisori interni realizzata con tavella in laterizio a due fori;
Pavimentazione interna: generale grigia in pietra dura, ceramica maiolicata per bagni;
Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio pre-verniciato con vetri a doppia camera e persiane ad ante battenti, interni in legno;
Scale: in cemento armato rivestite con pedate e alzate in marmo;
Impianti presenti: idrico, fognario, elettrico, termico, tutti da verificare;
Giardino esclusivo pertinenziale di circa 138 mq.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1

Fondazioni: travi in cemento armato;
Altezza interna utile: 2,50 m;
Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;



Solai: in latero-cemento;
Pavimentazione: battuto di cemento e asfalto;
Scale: in cemento armato rivestite con pedate e alzate in marmo;
Impianti presenti: idrico, elettrico, tutti da verificare.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1

Fondazioni: travi in cemento armato;
Altezza interna utile: 2,50 m;
Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;
Solai: in latero-cemento;
Pavimentazione: battuto di cemento e asfalto;
Scale: in cemento armato rivestite con pedate e alzate in marmo;
Impianti presenti: idrico, elettrico, tutti da verificare.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

Striscia di terreno asfaltata di dimensione 20 metri x 2,50 metri (circa). Si rende necessaria una delimitazione grafica per la suddivisione dei n. 8 posti auto a raso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Si rileva all'interno del materiale edile di risulta in corso di rimozione.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1



L'immobile risulta libero

Si rileva all'interno del materiale edile di risulta in corso di rimozione.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il suddetto appartamento fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca



del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3311.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il piano seminterrato fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3311.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.



BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il piano seminterrato fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.r. 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.r. 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3311.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA



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.

Il bene immobile (terreno) oggetto di pignoramento su cui ricade il posto auto scoperto in oggetto, era catastalmente così identificato (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2959,

pervenuto all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31172/18583, da **** Omissis ****.

Si precisa che il suddetto identificativo, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) e delle sue pertinenze, effettuato dal sottoscritto, risulta ora soppresso, con la conseguente costituzione della nuova particella 3313.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1



Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità, ad eccezione di una lieve discrepanza (rientrante all'interno della categoria delle "tolleranze costruttive") in quanto il muro di recinzione del giardino anteriore (che costeggia la rampa carrabile di accesso all'autorimessa collettiva) risulta allineato con la muratura della palazzina stessa anziché con andatura distaccata e obliqua così come si evince dal progetto di Variante.

Il sottoscritto non è in possesso né del libretto di impianto della caldaia presente e né del rapporto di ultimo controllo, pertanto non è possibile la redazione e l'invio telematico dell'Attestato di Prestazione Energetica presso il portale regionale. Sarà a cura dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'impianto termico.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1



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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi si rilevano difformità relativamente alla circostanza che l'intero piano non risulta ultimato e non vi sono tutte le partizioni interne dei box come da progetto.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi si rilevano difformità relativamente alla circostanza che l'intero piano non risulta ultimato e non vi sono tutte le partizioni interne dei box come da progetto.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.



Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità, salvo precisare che i n. 8 posti auto a raso previsti (vicino al fabbricato di cui sopra) non risultano graficamente delimitati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO STRADA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1
- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Trattasi di un appartamento sito al piano primo (di superficie utile lorda pari a circa 127 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato dopo l'ultimazione dei lavori. Si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi e una loggia. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

Trattasi di un posto auto (di circa 50 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

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.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

- sub. 2 (bcnc);
- sub. 6.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1



- sub. 14;
- sub. 2 (bcnc);
- sub. 19 (bcnc).

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

- sub. 8;
- sub. 6;
- p.lla 2718.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,46 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	2,70 m	Primo
Balconi	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	Primo
Loggia	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				135,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,25 mq		

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	50,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	Strada
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	3311	5		A2	4	7,5 vani	141 mq	716,58 €	S1		



BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3311	13		F3					S1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che tutti i posti auto coperti siti all'interno dell'autorimessa collettiva sono stati inseriti in categoria catastale F/3 (in corso di costruzione), in quanto l'autorimessa non risulta ultimata e i box auto non risultano chiusi come da progetto di Variante.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3313	7		C6	1	12 mq	12 mq	26,65 €	Strada	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'appartamento in oggetto, dopo l'ultimazione dei lavori (risalente all'incirca al 2010), non è mai stato utilizzato e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione, salvo rilevare la necessità di verificare la funzionalità degli impianti in esso presenti.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.



BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

L'area in cui ricade la striscia di parcheggi di cui il posto auto in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area antistante di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina nonché all'area dei posti auto scoperti a raso. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità



di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Fondazioni: travi in cemento armato;

Esposizione: Nord - Ovest - Est;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: a terrazzo;

Pareti esterne ed interne: tamponature a cassa vuota con mattoni forati, tramezzature per divisori interni realizzata con tavella in laterizio a due fori;

Pavimentazione interna: generale grigia in pietra dura, ceramica maiolicata per bagni;

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio pre-verniciato con vetri a doppia camera e persiane ad ante battenti, interni in legno;

Scale: in cemento armato rivestite con pedate e alzate in marmo;

Impianti presenti: idrico, fognario, elettrico, termico, tutti da verificare.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

Fondazioni: travi in cemento armato;

Altezza interna utile: 2,50 m;

Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;

Solai: in latero-cemento;

Pavimentazione: battuto di cemento e asfalto;

Scale: in cemento armato rivestite con pedate e alzate in marmo;

Impianti presenti: idrico, elettrico, tutti da verificare.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

Striscia di terreno asfaltata di dimensione 20 metri x 2,50 metri (circa). Si rende necessaria una delimitazione grafica per la suddivisione dei n. 8 posti auto a raso.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Si rileva all'interno del materiale edile di risulta in corso di rimozione.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il suddetto appartamento fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:



pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3311.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il piano seminterrato fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,



pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3313.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

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.

Il bene immobile (terreno) oggetto di pignoramento su cui ricade il posto auto scoperto in oggetto, era catastalmente così identificato (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2959,

pervenuto all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31172/18583, da **** Omissis ****.

Si precisa che il suddetto identificativo, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) e delle sue pertinenze, effettuato dal sottoscritto, risulta ora soppresso, con la conseguente costituzione della nuova particella 3313.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la



destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità.

Il sottoscritto non è in possesso nè del libretto di impianto della caldaia presente e nè del rapporto di ultimo controllo, pertanto non è possibile la redazione e l'invio telematico dell'Attestato di Prestazione Energetica presso il portale regionale. Sarà a cura dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'impianto termico.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;



- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi si rilevano difformità relativamente alla circostanza che l'intero piano non risulta ultimato e non vi sono tutte le partizioni interne dei box come da progetto.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO STRADA

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità, salvo precisare che i n. 8 posti auto a raso previsti (vicino al fabbricato di cui sopra) non risultano graficamente delimitati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7,
PIANO STRADA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1
- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Trattasi di un appartamento sito al piano primo (di superficie utile lorda pari a circa 75 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento in oggetto, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato. L'appartamento si compone di ingresso con soggiorno e angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

Trattasi di un posto auto (di circa 38 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

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.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

- sub. 2 (bcnc);
- sub. 5.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1



- sub. 15;
- sub. 17;
- sub. 19 (bcnc).

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

- sub. 7;
- p.lla 3312;
- p.lla 2718.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,34 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,70 m	Primo
Balconi	29,50 mq	29,50 mq	0,25	7,38 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				82,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,38 mq		

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	38,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				38,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,00 mq		

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	Strada
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3311	6		A2	4	5 vani	88 mq	477,72 €	Primo	



BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3311	16		F3					S1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che tutti i posti auto coperti siti all'interno dell'autorimessa collettiva sono stati inseriti in categoria catastale F/3 (in corso di costruzione), in quanto l'autorimessa non risulta ultimata e i box auto non risultano chiusi come da progetto di Variante.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3313	8		C6	1	12 mq	12 mq mq	26,65 €	Strada	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

L'appartamento in oggetto non è mai stato utilizzato e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione, salvo rilevare la necessità di verificare la funzionalità degli impianti in esso presenti.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.



BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

L'area in cui ricade la striscia di parcheggi di cui il posto auto in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area antistante di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina nonché all'area dei posti auto scoperti a raso. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità



di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Fondazioni: travi in cemento armato;
Esposizione: Sud - Ovest - Est;
Altezza interna utile: 2,70 m;
Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;
Solai: in latero-cemento;
Copertura: a terrazzo;
Pareti esterne ed interne: tamponature a cassa vuota con mattoni forati, tramezzature per divisori interni realizzata con tavella in laterizio a due fori;
Pavimentazione interna: generale grigia in pietra dura, ceramica maiolicata per bagni;
Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio pre-verniciato con vetri a doppia camera e persiane ad ante battenti, interni in legno;
Scale: in cemento armato rivestite con pedate e alzate in marmo;
Impianti presenti: idrico, fognario, elettrico, termico, tutti da verificare.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

Fondazioni: travi in cemento armato;
Altezza interna utile: 2,50 m;
Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;
Solai: in latero-cemento;
Pavimentazione: battuto di cemento e asfalto;
Scale: in cemento armato rivestite con pedate e alzate in marmo;
Impianti presenti: idrico, elettrico, tutti da verificare.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

Striscia di terreno asfaltata di dimensione 20 metri x 2,50 metri (circa). Si rende necessaria una delimitazione grafica per la suddivisione dei n. 8 posti auto a raso.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Si rileva all'interno del materiale edile di risulta in corso di rimozione.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il suddetto appartamento fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:



pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3311.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il piano seminterrato fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,



pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3313.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

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.

Il bene immobile (terreno) oggetto di pignoramento su cui ricade il posto auto scoperto in oggetto, era catastalmente così identificato (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2959,

pervenuto all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31172/18583, da **** Omissis ****.

Si precisa che il suddetto identificativo, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) e delle sue pertinenze, effettuato dal sottoscritto, risulta ora soppresso, con la conseguente costituzione della nuova particella 3313.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la



destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità.

Il sottoscritto non è in possesso nè del libretto di impianto della caldaia presente e nè del rapporto di ultimo controllo, pertanto non è possibile la redazione e l'invio telematico dell'Attestato di Prestazione Energetica presso il portale regionale. Sarà a cura dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'impianto termico.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;



- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi si rilevano difformità relativamente alla circostanza che l'intero piano non risulta ultimato e non vi sono tutte le partizioni interne dei box come da progetto.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO STRADA

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità, salvo precisare che i n. 8 posti auto a raso previsti (vicino al fabbricato di cui sopra) non risultano graficamente delimitati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8,
PIANO STRADA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo
- **Bene N° 7** - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

Trattasi di un appartamento sito al piano secondo (di superficie utile lorda pari a circa 64 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato dopo l'ultimazione dei lavori. Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno, un balcone e un'ampia terrazza con possibilità di accedere in via esclusiva alla sovrastante ulteriore terrazza. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento. Si precisa altresì che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

Trattasi di una terrazza-solarium di circa 92 mq sita al piano terzo (copertura) e di pertinenza esclusiva dell'appartamento sottostante sito al piano secondo (int. 5). Nonostante tanti anni di mancato utilizzo la terrazza e le sue finiture versano complessivamente in discrete condizioni di conservazione. Si precisa che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

Trattasi di un posto auto (di circa 17 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA



Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

- sub. 8;
- sub. 2 (bcnc).

BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

- sub. 10.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

- sub. 16;
- sub. 18;
- sub. 19 (bcnc).

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

- sub. 2;
- p.lla 2356;
- p.lla 2718.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA



- sub. 1;
- sub. 3;
- p.lla 2718.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,15 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,70 m	Secondo
Balcone	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	Secondo
Terrazza	60,00 mq	60,00 mq	0,15	9,00 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				74,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,75 mq		

Si precisa che nella consistenza del suddetto appartamento non può essere inserita anche la terrazza pertinenziale del piano terzo in quanto la scala a chiocciola di collegamento prevista da progetto non risulta realizzata e pertanto la terrazza superiore del piano terzo sarà analizzata si come ulteriore singolo bene (censito in maniera distinta catastalmente) ma comunque facente parte sempre del lotto unico comprendente anche l'appartamento con terrazza al piano secondo.

BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	92,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	Strada
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	Strada
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).



BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3311	7		A2	4	3,5 vani	83 mq	334,41 €	Secondo	

BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3311	9		F5			92 mq		Terzo	

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3311	17		F3					S1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che tutti i posti auto coperti siti all'interno dell'autorimessa collettiva sono stati inseriti in categoria catastale F/3 (in corso di costruzione), in quanto l'autorimessa non risulta ultimata e i box auto non risultano chiusi come da progetto di Variante.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3313	1		C6	1	12 mq	12 mq	26,65 €	Strada	

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta le			
	29	3313	2		C6	1	12 mq	12 mq	26,65 €	Strada	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

L'appartamento in oggetto, dopo l'ultimazione dei lavori (risalente all'incirca al 2010), non è mai stato utilizzato e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione, salvo rilevare la necessità di verificare la funzionalità degli impianti in esso presenti.

BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

La terrazza in oggetto, dopo l'ultimazione dei lavori (risalente all'incirca al 2010), non è mai stata utilizzata e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA

La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di



compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita:"...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita:"...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita:"...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

L'area in cui ricade la striscia di parcheggi di cui il posto auto in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area antistante di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina nonché all'area dei posti auto scoperti a raso. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita:"...Il signor **** Omissis **** in qualità



di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA

L'area in cui ricade la striscia di parcheggi di cui il posto auto in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area antistante di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina nonché all'area dei posti auto scoperti a raso. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

Fondazioni: travi in cemento armato;
Esposizione: Nord - Ovest - Est;
Altezza interna utile: 2,70 m;
Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;
Solai: in latero-cemento;
Copertura: a terrazzo;
Pareti esterne ed interne: tamponature a cassa vuota con mattoni forati, tramezzature per divisori interni realizzata con tavella in laterizio a due fori;
Pavimentazione interna: generale grigia in pietra dura, ceramica maiolicata per bagni;
Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio pre-verniciato con vetri a doppia camera e persiane ad ante battenti, interni in legno;
Scale: in cemento armato rivestite con pedate e alzate in marmo;
Impianti presenti: idrico, fognario, elettrico, termico, tutti da verificare.

BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

Fondazioni: travi in cemento armato;
Esposizione: solarium;
Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;



Solai: in latero-cemento;
Copertura: a terrazzo;
Pavimentazione: maiolicata antigeliva per esterni;
Scala a chiocciola (prevista da progetto) di collegamento tra la terrazza del secondo piano e quella del terzo non risulta realizzata.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

Fondazioni: travi in cemento armato;
Altezza interna utile: 2,50 m;
Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;
Solai: in latero-cemento;
Pavimentazione: battuto di cemento e asfalto;
Scale: in cemento armato rivestite con pedate e alzate in marmo;
Impianti presenti: idrico, elettrico, tutti da verificare.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

Striscia di terreno asfaltata di dimensione 20 metri x 2,50 metri (circa). Si rende necessaria una delimitazione grafica per la suddivisione dei n. 8 posti auto a raso.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA

Striscia di terreno asfaltata di dimensione 20 metri x 2,50 metri (circa). Si rende necessaria una delimitazione grafica per la suddivisione dei n. 8 posti auto a raso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO



L'immobile risulta libero

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

L'immobile risulta libero

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il suddetto appartamento fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3311.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il suddetto bene fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:



pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3311.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il piano seminterrato fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,



pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3311.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

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.

Il bene immobile (terreno) oggetto di pignoramento su cui ricade il posto auto scoperto in oggetto, era catastalmente così identificato (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2959,

pervenuto all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31172/18583, da **** Omissis ****.

Si precisa che il suddetto identificativo, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) e delle sue pertinenze, effettuato dal sottoscritto, risulta ora soppresso, con la conseguente costituzione della nuova particella 3313.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.



BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA

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.

Il bene immobile (terreno) oggetto di pignoramento su cui ricade il posto auto scoperto in oggetto, era catastalmente così identificato (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2959,

pervenuto all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31172/18583, da **** Omissis ****.

Si precisa che il suddetto identificativo, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) e delle sue pertinenze, effettuato dal sottoscritto, risulta ora soppresso, con la conseguente costituzione della nuova particella 3313.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.



BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione



In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO



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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità ad eccezione dell'assenza della scala a chiocciola prevista da progetto per collegare le due terrazze (piano secondo - piano terzo).

Il sottoscritto non è in possesso nè del libretto di impianto della caldaia presente e nè del rapporto di ultimo controllo, pertanto non è possibile la redazione e l'invio telematico dell'Attestato di Prestazione Energetica presso il portale regionale. Sarà a cura dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'impianto termico.

BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità ad eccezione dell'assenza della scala a chiocciola prevista da progetto per collegare le due terrazze (piano secondo - piano terzo).

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;



- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi si rilevano difformità relativamente alla circostanza che l'intero piano non risulta ultimato e non vi sono tutte le partizioni interne dei box come da progetto.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità, salvo precisare che i n. 8 posti auto a raso previsti (vicino al fabbricato di cui sopra) non risultano graficamente delimitati.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.



Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità, salvo precisare che i n. 8 posti auto a raso previsti (vicino al fabbricato di cui sopra) non risultano graficamente delimitati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO TERZO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO STRADA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO STRADA



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo
- **Bene N° 8** - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Trattasi di un appartamento sito al piano secondo (di superficie utile lorda pari a circa 75 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato dopo l'ultimazione dei lavori. Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, un balcone e un'ampia terrazza con possibilità di accedere in via esclusiva alla sovrastante ulteriore terrazza. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento. Si precisa altresì che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

Trattasi di una terrazza-solarium di circa 110 mq sita al piano terzo (copertura) e di pertinenza esclusiva dell'appartamento sottostante sito al piano secondo (int. 6). Nonostante tanti anni di mancato utilizzo la terrazza e le sue finiture versano complessivamente in discrete condizioni di conservazione. Si precisa che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

Trattasi di un posto auto (di circa 17 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA



Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

- sub. 7;
- sub. 2(bcnc).

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

- sub. 9.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

- sub. 17;
- sub. 19 (bcnc);
- sub. 1(bcnc).

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

- sub. 2;
- sub. 4;
- p.lla 2718.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA



- sub. 3;
- sub. 5;
- p.lla 2718.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,70 m	Secondo
Balcone	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	Secondo
Terrazza	42,00 mq	42,00 mq	0,15	6,30 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				83,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,55 mq		

Si precisa che nella consistenza del suddetto appartamento non può essere inserita anche la terrazza pertinenziale del piano terzo in quanto la scala a chiocciola di collegamento prevista da progetto non risulta realizzata e pertanto la terrazza superiore del piano terzo sarà analizzata si come ulteriore singolo bene (censito in maniera distinta catastalmente) ma comunque facente parte sempre del lotto unico comprendente anche l'appartamento con terrazza al piano secondo.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	Strada
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	Strada
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).



BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3311	8		A2	4	4,5 vani	91 mq	429,95 €	Secondo	

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3311	10		F5			111 mq		Terzo	

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3311	18		F3					S1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che tutti i posti auto coperti siti all'interno dell'autorimessa collettiva sono stati inseriti in categoria catastale F/3 (in corso di costruzione), in quanto l'autorimessa non risulta ultimata e i box auto non risultano chiusi come da progetto di Variante.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3313	3		C6	1	12 mq	12 mq	26,65 €	Strada	

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta le			
	29	3313	4		C6	1	12 mq	12 mq	26,65 €	Strada	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

L'appartamento in oggetto, dopo l'ultimazione dei lavori (risalente all'incirca al 2010), non è mai stato utilizzato e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione, salvo rilevare la necessità di verificare la funzionalità degli impianti in esso presenti.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

La terrazza in oggetto, dopo l'ultimazione dei lavori (risalente all'incirca al 2010), non è mai stata utilizzata e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA

La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di



compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita:"...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita:"...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

L'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita:"...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

L'area in cui ricade la striscia di parcheggi di cui il posto auto in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area antistante di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina nonché all'area dei posti auto scoperti a raso. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita:"...Il signor **** Omissis **** in qualità



di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA

L'area in cui ricade la striscia di parcheggi di cui il posto auto in oggetto fa parte, non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici, salvo rilevare la costituzione di servitù di passaggio sull'area antistante di cui alla particella 2718 (foglio 29) non oggetto di pignoramento e di altrui proprietà, che consiste in una strada interna inevitabilmente da percorrere per poter accedere all'ingresso della palazzina nonché all'area dei posti auto scoperti a raso. Tale servitù risulta costituita con atto di compravendita del 29/10/2008 a rogito Notaio Schettino di Formia, Rep. 71878, Racc. 23924, che a tal proposito recita: "...Il signor **** Omissis **** in qualità di proprietario del terreno in Fondi, Via Romania, della superficie di circa a. 3,24 (are tre e centiare ventiquattro), distinto in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, particella 2718, cl. 2, superficie Ha. 00.03.24, Rendita Dominicale Euro 7,53, Rendita Agraria Euro 3,01, costituisce servitù passiva di passaggio con ogni mezzo e condutture in favore degli immobili in Fondi, Via Romania, contraddistinti in Catasto Terreni di Fondi al foglio 29, con le particelle 2251 di a. 3,24, 2255 di a. 1,35, 2260 di a. 1,04, 2721 di a. 0,85 e 2722 di a. 5,25, 2717 di a. 3,64 e 2789 di are 0,34 tutti di proprietà della società "**** Omissis ****".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Fondazioni: travi in cemento armato;
Esposizione: Sud - Ovest - Est;
Altezza interna utile: 2,70 m;
Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;
Solai: in latero-cemento;
Copertura: a terrazzo;
Pareti esterne ed interne: tamponature a cassa vuota con mattoni forati, tramezzature per divisori interni realizzata con tavella in laterizio a due fori;
Pavimentazione interna: generale grigia in pietra dura, ceramica maiolicata per bagni;
Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio pre-verniciato con vetri a doppia camera e persiane ad ante battenti, interni in legno;
Scale: in cemento armato rivestite con pedate e alzate in marmo;
Impianti presenti: idrico, fognario, elettrico, termico, tutti da verificare.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

Fondazioni: travi in cemento armato;
Esposizione: solarium;
Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;



Solai: in latero-cemento;

Copertura: a terrazzo;

Pavimentazione: maiolicata antigeliva per esterni;

Scala a chiocciola (prevista da progetto) di collegamento tra la terrazza del secondo piano e quella del terzo non risulta realizzata.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

Fondazioni: travi in cemento armato;

Altezza interna utile: 2,50 m;

Str. verticali: telaio (travi e pilastri) in cemento armato;

Solai: in latero-cemento;

Pavimentazione: battuto di cemento e asfalto;

Scale: in cemento armato rivestite con pedate e alzate in marmo;

Impianti presenti: idrico, elettrico, tutti da verificare.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

Striscia di terreno asfaltata di dimensione 20 metri x 2,50 metri (circa). Si rende necessaria una delimitazione grafica per la suddivisione dei n. 8 posti auto a raso.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA

Striscia di terreno asfaltata di dimensione 20 metri x 2,50 metri (circa). Si rende necessaria una delimitazione grafica per la suddivisione dei n. 8 posti auto a raso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO



L'immobile risulta libero

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

L'immobile risulta libero

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il suddetto appartamento fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3311.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il suddetto bene fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:



pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3311.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricade l'intero fabbricato (di cui il piano seminterrato fa parte) erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2251,
- Foglio 29, particella 2255,
- Foglio 29, particella 2260:

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71877/23923 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31170/18581, da **** Omissis ****.

- Foglio 29, particella 2721,
- Foglio 29, particella 2722,



pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31171/18582, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, dell'unica particella 3311.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

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.

Il bene immobile (terreno) oggetto di pignoramento su cui ricade il posto auto scoperto in oggetto, era catastalmente così identificato (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2959,

pervenuto all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31172/18583, da **** Omissis ****.

Si precisa che il suddetto identificativo, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) e delle sue pertinenze, effettuato dal sottoscritto, risulta ora soppresso, con la conseguente costituzione della nuova particella 3313.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.



BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA

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.

Il bene immobile (terreno) oggetto di pignoramento su cui ricade il posto auto scoperto in oggetto, era catastalmente così identificato (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2959,

pervenuto all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31172/18583, da **** Omissis ****.

Si precisa che il suddetto identificativo, a seguito di accatastamento di tutto il fabbricato (non censito all'epoca del pignoramento) e delle sue pertinenze, effettuato dal sottoscritto, risulta ora soppresso, con la conseguente costituzione della nuova particella 3313.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata nel fascicolo telematico della procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.



BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione



In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO



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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità ad eccezione dell'assenza della scala a chiocciola prevista da progetto per collegare le due terrazze (piano secondo - piano terzo).

Il sottoscritto non è in possesso nè del libretto di impianto della caldaia presente e nè del rapporto di ultimo controllo, pertanto non è possibile la redazione e l'invio telematico dell'Attestato di Prestazione Energetica presso il portale regionale. Sarà a cura dell'aggiudicatario la regolarizzazione dell'impianto termico.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità ad eccezione dell'assenza della scala a chiocciola prevista da progetto per collegare le due terrazze (piano secondo - piano terzo).

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;



- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi si rilevano difformità relativamente alla circostanza che l'intero piano non risulta ultimato e non vi sono tutte le partizioni interne dei box come da progetto.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità, salvo precisare che i n. 8 posti auto a raso previsti (vicino al fabbricato di cui sopra) non risultano graficamente delimitati.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA

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.

Il fabbricato (di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2721, 2722, 2251, 2260 e 2255 del foglio 29) risulta oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 2001 del 09/01/2009;
- Autorizzazione Variante in corso d'opera del 01/08/2011.



Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità, salvo precisare che i n. 8 posti auto a raso previsti (vicino al fabbricato di cui sopra) non risultano graficamente delimitati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO TERZO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO STRADA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ROMANIA 12, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO STRADA



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Tettoia ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, piano Strada

DESCRIZIONE

Trattasi di una tettoia di circa 20 mq (da progetto con destinazione ricovero attrezzi e macchinari) sita all'interno di un'area giardinata (recintata e accessibile mediante cancello carrabile posto su Via Romania) di circa 280 mq, sita a confine (posteriormente) della striscia di strada ove sono ubicati i n. 8 posti auto a raso. Si precisa che tale area delimitata e chiusa con all'interno la tettoia in oggetto, non risulta attualmente libera ed è di fatto occupata "sine titulo" dal Sig. **** Omissis ****.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

- particella 3313;
- particella 2716.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,50 m	Strada
Giardino	280,00 mq	280,00 mq	0,10	28,00 mq	0,00 m	Strada
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si allegano le visure catastali storiche sia delle particelle pignorate ("ante" accatastamento) che di ogni singola nuova unità immobiliare costituita ("post" accatastamento).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3312			C6	3	19	26 mq	58,88 €	Terra	area particella 3312

Corrispondenza catastale

Si precisa che non è stato possibile censire catastalmente detto immobile all'interno della categoria più appropriata "C/7" (tettoie aperte e chiuse) in quanto la suddetta categoria non risulta utilizzabile in Provincia di Latina.

STATO CONSERVATIVO

La tettoia e l'area giardinata circostante versano in discrete condizioni di conservazione.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area in cui ricade la tettoia e il giardino circostante non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di tettoia in legno lamellare con basamento in cemento e sovrastante pavimentazione maiolicata. L'area giardinata circostante presenta recinzione metallica con paletti sul lato a confine dei posti auto a raso e muretto con sovrastanti doghe in legno sul lato a confine con via Romania e con altra proprietà. Il tutto versa in discrete condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'area giardinata in cui ricade la tettoia in oggetto risulta occupata "sine titolo" dal Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

I beni immobili (terreni) oggetto di pignoramento su cui ricadono la tettoia in oggetto e l'area giardinata circostante, erano catastalmente così identificati (Comune di Fondi, LT):

- Foglio 29, particella 2789;
- Foglio 29, particella 2958;

pervenuti all'esecutata **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Antonio di Formia (LT) del 29/10/2008 rep. 71878/23924 e trascritto il 07/11/2008 ai n.ri 31172/18583, da **** Omissis ****.

Si precisa che i suddetti identificativi, a seguito di accatastamento della tettoia (non censita all'epoca del pignoramento) effettuato dal sottoscritto, risultano ora soppressi, con la conseguente costituzione, al catasto fabbricati, della nuova particella 3312.

N.B.: Per ulteriori passaggi di proprietà si rimanda alla relazione notarile del Notaio Antonio Trotta, depositata



nel fascicolo telematico della procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

In allegato le ispezioni ipotecarie di tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

La tettoia (da progetto con destinazione ricovero attrezzi e macchinari) che ricade sull'area oggetto di pignoramento (di cui alle particelle 2789 e 2958 del foglio 29), risulta legittimata dal rilascio del seguente titolo autorizzativo:

- Autorizzazione Variante (al P.d.C. n. 2001/2009) in corso d'opera del 01/08/2011.

Dal confronto tra quanto illustrato negli elaborati progettuali allegati alla Variante autorizzata e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità.



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 esperita 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra
Trattasi di un appartamento sito al piano terra/rialzato (di superficie utile lorda pari a circa 127 mq) dotato di giardino pertinenziale (di circa 240 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato ad eccezione dell'appartamento in oggetto utilizzato per un breve periodo di tempo (dalla società debitrice eseguita) dopo l'ultimazione dei lavori. L'appartamento si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi e una loggia. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione del giardino pertinenziale evidentemente da sistemare causa alta vegetazione, dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 276.445,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Le finiture del fabbricato e dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché l'interno dei locali, risultano in discreto stato conservativo. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il



seguinte (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 1.300,00.

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 16 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 14, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 4.800,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 300,00.

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 45 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 15, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 13.500,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato



(Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 300,00.

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - Via	212,65 mq	1.300,00 €/mq	€ 276.445,00	100,00%	€ 276.445,00



Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra					
Bene N° 12 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1	16,00 mq	300,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
Bene N° 13 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1	45,00 mq	300,00 €/mq	€ 13.500,00	100,00%	€ 13.500,00
Bene N° 21 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada	12,50 mq	200,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
				Valore di stima:	€ 297.245,00

Valore di stima: € 297.245,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 250.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra
 Trattasi di un appartamento sito al piano terra/rialzato (di superficie utile lorda pari a circa 75 mq) dotato di giardino pertinenziale (di circa 138 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento in oggetto, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato e risulta per lo più finito salvo qualche piccola rifinitura da concludere. L'appartamento si compone di ingresso con soggiorno e angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi con accesso al giardino pertinenziale esclusivo diviso in due porzioni (anteriore e posteriore). Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione del giardino pertinenziale evidentemente da sistemare causa alta vegetazione, dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista



manutentivo causa recente allagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 139.386,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Le finiture del fabbricato e dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché l'interno dei locali, risultano in discreto stato conservativo. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 1.300,00.

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 27 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 11, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 8.100,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu)



valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 300,00.

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 22 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 12, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 6.600,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 300,00.

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada
Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di



carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra	107,22 mq	1.300,00 €/mq	€ 139.386,00	100,00%	€ 139.386,00
Bene N° 9 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1	27,00 mq	300,00 €/mq	€ 8.100,00	100,00%	€ 8.100,00
Bene N° 10 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1	22,00 mq	300,00 €/mq	€ 6.600,00	100,00%	€ 6.600,00
Bene N° 22 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada	12,50 mq	200,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
Valore di stima:					€ 156.586,00

Valore di stima: € 156.586,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%



Valore finale di stima: € 133.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo
Trattasi di un appartamento sito al piano primo (di superficie utile lorda pari a circa 127 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato dopo l'ultimazione dei lavori. Si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi e una loggia. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 175.825,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Le finiture del fabbricato e dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché l'interno dei locali, risultano in discreto stato conservativo. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 1.300,00.

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 50 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 13, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 15.000,00



Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 300,00.

- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada
Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento	135,25 mq	1.300,00 €/mq	€ 175.825,00	100,00%	€ 175.825,00



Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo					
Bene N° 11 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1	50,00 mq	300,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
Bene N° 23 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada	12,50 mq	200,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
				Valore di stima:	€ 193.325,00

Valore di stima: € 193.325,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 164.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo
 Trattasi di un appartamento sito al piano primo (di superficie utile lorda pari a circa 75 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento in oggetto, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato. L'appartamento si compone di ingresso con soggiorno e angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 107.094,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile



oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Le finiture del fabbricato e dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché l'interno dei locali, risultano in discreto stato conservativo. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 1.300,00.

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 38 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 16, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 11.400,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 300,00.

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada
Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal



proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo	82,38 mq	1.300,00 €/mq	€ 107.094,00	100,00%	€ 107.094,00
Bene N° 14 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1	38,00 mq	300,00 €/mq	€ 11.400,00	100,00%	€ 11.400,00
Bene N° 24 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada	12,50 mq	200,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
				Valore di stima:	€ 120.994,00

Valore di stima: € 120.994,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 103.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo
 Trattasi di un appartamento sito al piano secondo (di superficie utile lorda pari a circa 64 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato dopo l'ultimazione dei lavori. Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno, un balcone e un'ampia terrazza con possibilità di accedere in via esclusiva alla sovrastante ulteriore terrazza. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento. Si precisa altresì che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 97.175,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Le finiture del fabbricato e dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché l'interno dei locali, risultano in discreto stato conservativo. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 1.300,00.

- Bene N° 7** - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo
 Trattasi di una terrazza-solarium di circa 92 mq sita al piano terzo (copertura) e di pertinenza esclusiva dell'appartamento sottostante sito al piano secondo (int. 5). Nonostante tanti anni di mancato utilizzo la terrazza e le sue finiture versano complessivamente in discrete condizioni di conservazione. Si precisa che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano



secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 9, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 18.400,00

In questo caso specifico, non potendo inserire detta consistenza come superficie accessoria dell'appartamento sottostante di cui all'interno 5 (piano secondo) in quanto le due terrazze di fatto attualmente non sono comunicanti (scala a chiocciola prevista da progetto non realizzata) e pertanto devono necessariamente avere distinti identificativi catastali, per la singola valutazione si rende opportuno determinare il valore di mercato dell'appartamento del piano secondo (int. 5) con una superficie commerciale maggiorata comprensiva anche della terrazza pertinenziale del piano terzo. Pertanto computando detta terrazza di circa 92 mq al 15 %, la superficie commerciale complessiva sarebbe stata 74,75 mq (abitazione con terrazza al piano secondo) + 13,8 mq (terrazza al piano terzo) = 88,55 mq * 1.300,00 € = € 115.115,00. La differenza tra detta valutazione e quella di cui al bene (int. 5) privo della terrazza-solarium del piano terzo, pari a circa € 17.940,00 (= € 115.115,00 - € 97.175,00) può rappresentare una congrua stima della terrazza in oggetto e pertanto è possibile giungere a un valore unitario pari a circa 200,00 €/mq.

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 17 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 17, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 5.100,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 300,00.



- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada
Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 200,00.

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada
Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu)



valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo	74,75 mq	1.300,00 €/mq	€ 97.175,00	100,00%	€ 97.175,00
Bene N° 7 - Terrazza Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo	92,00 mq	200,00 €/mq	€ 18.400,00	100,00%	€ 18.400,00
Bene N° 15 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1	17,00 mq	300,00 €/mq	€ 5.100,00	100,00%	€ 5.100,00
Bene N° 17 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada	12,50 mq	200,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
Bene N° 18 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada	12,50 mq	200,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
				Valore di stima:	€ 125.675,00

Valore di stima: € 125.675,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 107.000,00

LOTTO 6



- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo
Trattasi di un appartamento sito al piano secondo (di superficie utile lorda pari a circa 75 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato dopo l'ultimazione dei lavori. Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, un balcone e un'ampia terrazza con possibilità di accedere in via esclusiva alla sovrastante ulteriore terrazza. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento. Si precisa altresì che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 108.615,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Le finiture del fabbricato e dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché l'interno dei locali, risultano in discreto stato conservativo. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 1.300,00.

- **Bene N° 8** - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo
Trattasi di una terrazza-solarium di circa 110 mq sita al piano terzo (copertura) e di pertinenza esclusiva dell'appartamento sottostante sito al piano secondo (int. 6). Nonostante tanti anni di mancato utilizzo la terrazza e le sue finiture versano complessivamente in discrete condizioni di conservazione. Si precisa che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 10, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 22.000,00

In questo caso specifico, non potendo inserire detta consistenza come superficie accessoria dell'appartamento sottostante di cui all'interno 6 (piano secondo) in quanto le due terrazze di fatto attualmente non sono comunicanti (scala a chiocciola prevista da progetto non realizzata) e pertanto devono necessariamente avere distinti identificativi catastali, per la singola valutazione si rende opportuno determinare il valore di mercato dell'appartamento del piano secondo (int. 6) con una superficie commerciale maggiorata comprensiva anche della terrazza pertinenziale del piano terzo. Pertanto computando detta terrazza di circa 110 mq al 15 %, la superficie commerciale complessiva



sarebbe stata 83,55 mq (abitazione con terrazza al piano secondo) + 16,5 mq (terrazza al piano terzo) = 100,00 mq * 1.300,00 € = € 130.000,00. La differenza tra detta valutazione e quella di cui al bene (int. 6) privo della terrazza-solarium del piano terzo, pari a circa € 21.385,00 (= € 130.000,00 - € 108.615,00) può rappresentare una congrua stima della terrazza in oggetto e pertanto è possibile giungere a un valore unitario pari a circa 200,00 €/mq.

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 17 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 18, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 5.100,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 300,00.

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada
Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori



unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 200,00.

- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

L'intero piano adibito a garage non risulta ultimato e versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Fondi (LT) - Via Romania 12, scala	83,55 mq	1.300,00 €/mq	€ 108.615,00	100,00%	€ 108.615,00



Unica, interno 6, piano Secondo					
Bene N° 8 - Terrazza Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo	110,00 mq	200,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
Bene N° 16 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1	17,00 mq	300,00 €/mq	€ 5.100,00	100,00%	€ 5.100,00
Bene N° 19 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada	12,50 mq	200,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
Bene N° 20 - Posto auto Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada	12,50 mq	200,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
Valore di stima:					€ 140.715,00

Valore di stima: € 140.715,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 120.000,00

LOTTO 7

- Bene N° 25** - Tettoia ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, piano Strada

Trattasi di una tettoia di circa 20 mq (da progetto con destinazione ricovero attrezzi e macchinari) sita all'interno di un'area giardinata (recintata e accessibile mediante cancello carrabile posto su Via Romania) di circa 280 mq, sita a confine (posteriormente) della striscia di strada ove sono ubicati i n. 8 posti auto a raso. Si precisa che tale area delimitata e chiusa con all'interno la tettoia in oggetto, non risulta attualmente libera ed è di fatto occupata "sine titulo" dal Sig. **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3312, Categoria C6, Graffato area particella 3312

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato



(Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. In questo caso specifico e atipico, si ritiene opportuno valutare la tettoia in oggetto, considerando la destinazione d'uso da progetto di ricovero attrezzi e macchinari, sostanzialmente come "magazzino/deposito" dotata di terreno/area giardinata pertinenziale. Secondo indagini di mercato, un "magazzino" può spuntare sul mercato immobiliare della zona con una forbice di valori che si attesta tra i 300,00 €/mq e i 450,00 €/mq. Ora considerando il caso specifico e la poca appetibilità che una tale tipologia di immobile può avere singolarmente sul mercato, si ritiene di poter stimare il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 250,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Tettoia Fondi (LT) - Via Romania 12, piano Strada	48,00 mq	250,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 12.000,00

Valore di stima: € 12.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Bassa appetibilità sul mercato dell'immobile in oggetto	30,00	%

Valore finale di stima: € 8.000,00

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.

Latina, li 20/06/2025



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - FOTOGRAFIE
- ✓ Altri allegati - ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ELABORATI PLANIMETRICI - VISURE - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - RICEVUTA ACCESSO AGLI ATTI URBANISTICI
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ELABORATO GRAFICO INDIVIDUAZIONE LOTTI
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI
- ✓ Altri allegati - RELAZIONE ESTIMATIVA VERSIONE PRIVACY
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra
Trattasi di un appartamento sito al piano terra/rialzato (di superficie utile lorda pari a circa 127 mq) dotato di giardino pertinenziale (di circa 240 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato ad eccezione dell'appartamento in oggetto utilizzato per un breve periodo di tempo (dalla società debitrice eseguita) dopo l'ultimazione dei lavori. L'appartamento si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi e una loggia. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione del giardino pertinenziale evidentemente da sistemare causa alta vegetazione, dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 16 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 14, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 45 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei



posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 15, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada
Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

Prezzo base d'asta: € 250.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra
Trattasi di un appartamento sito al piano terra/rialzato (di superficie utile lorda pari a circa 75 mq) dotato di giardino pertinenziale (di circa 138 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento in oggetto, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato e risulta per lo più finito salvo qualche piccola rifinitura da concludere. L'appartamento si compone di ingresso con soggiorno e angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi con accesso al giardino pertinenziale esclusivo diviso in due porzioni (anteriore e posteriore). Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione del giardino pertinenziale evidentemente da sistemare causa alta vegetazione, dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 27 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia



e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 11, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 22 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 12, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada
Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

Prezzo base d'asta: € 133.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo
Trattasi di un appartamento sito al piano primo (di superficie utile lorda pari a circa 127 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato dopo l'ultimazione dei lavori. Si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi e una loggia. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui



intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 5, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 50 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 13, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada
Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 7, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

Prezzo base d'asta: € 164.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo
Trattasi di un appartamento sito al piano primo (di superficie utile lorda pari a circa 75 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento in oggetto, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato. L'appartamento si compone di ingresso con soggiorno e angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 6, Categoria A2



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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 38 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 16, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada
Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 8, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

Prezzo base d'asta: € 103.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo
Trattasi di un appartamento sito al piano secondo (di superficie utile lorda pari a circa 64 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato dopo l'ultimazione dei lavori. Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno, un balcone e un'ampia terrazza con possibilità di accedere in via esclusiva alla sovrastante ulteriore terrazza. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento. Si precisa altresì che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 7** - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo
Trattasi di una terrazza-solarium di circa 92 mq sita al piano terzo (copertura) e di pertinenza esclusiva dell'appartamento sottostante sito al piano secondo (int. 5). Nonostante tanti anni di mancato utilizzo la terrazza e le sue finiture versano complessivamente in discrete condizioni di conservazione. Si precisa che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 9, Categoria F5

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 17 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 17, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada
Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada
Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto



conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

Prezzo base d'asta: € 107.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo
Trattasi di un appartamento sito al piano secondo (di superficie utile lorda pari a circa 75 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato dopo l'ultimazione dei lavori. Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, un balcone e un'ampia terrazza con possibilità di accedere in via esclusiva alla sovrastante ulteriore terrazza. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento. Si precisa altresì che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 8, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 8** - Terrazza ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo
Trattasi di una terrazza-solarium di circa 110 mq sita al piano terzo (copertura) e di pertinenza esclusiva dell'appartamento sottostante sito al piano secondo (int. 6). Nonostante tanti anni di mancato utilizzo la terrazza e le sue finiture versano complessivamente in discrete condizioni di conservazione. Si precisa che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 10, Categoria F5

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1
Trattasi di un posto auto (di circa 17 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei



posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 18, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada
Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada
Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 4, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

Prezzo base d'asta: € 120.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 25** - Tettoia ubicata a Fondi (LT) - Via Romania 12, piano Strada
Trattasi di una tettoia di circa 20 mq (da progetto con destinazione ricovero attrezzi e macchinari) sita all'interno di un'area giardinata (recintata e accessibile mediante cancello carrabile posto su Via Romania) di circa 280 mq, sita a confine (posteriormente) della striscia di strada ove sono ubicati i n. 8 posti auto a raso. Si precisa che tale area delimitata e chiusa con all'interno la tettoia in oggetto, non risulta attualmente libera ed è di fatto occupata "sine titulo" dal Sig. **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3312, Categoria C6, Graffato area particella 3312

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, approvato con Deliberazione della G.R. n. 1353 del 20/3/1978, identifica l'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, con la destinazione urbanistica "C2 - Zona di espansione residenziale".

Prezzo base d'asta: € 8.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 291/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 250.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	212,65 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in oggetto, dopo l'ultimazione dei lavori (risalente all'incirca al 2010), è stato utilizzato per un breve periodo di tempo dalla società debitrice eseguita e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione, salvo rilevare la necessità di verificare la funzionalità degli impianti in esso presenti. Il giardino pertinenziale necessita evidentemente di cura e manutenzione considerata l'alta vegetazione rilevata.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito al piano terra/rialzato (di superficie utile lorda pari a circa 127 mq) dotato di giardino pertinenziale (di circa 240 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato ad eccezione dell'appartamento in oggetto utilizzato per un breve periodo di tempo (dalla società debitrice eseguita) dopo l'ultimazione dei lavori. L'appartamento si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi e una loggia. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione del giardino pertinenziale evidentemente da sistemare causa alta vegetazione, dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 14, Categoria F3	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto (di circa 16 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi		



	con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 13 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 15, Categoria F3	Superficie	45,00 mq
Stato conservativo:	L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto (di circa 45 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 21 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Strada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	107,22 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in oggetto non è mai stato utilizzato e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione, salvo rilevare la necessità di verificare la funzionalità degli impianti in esso presenti. Il giardino pertinenziale necessita evidentemente di cura e manutenzione considerata l'alta vegetazione rilevata.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito al piano terra/rialzato (di superficie utile lorda pari a circa 75 mq) dotato di giardino pertinenziale (di circa 138 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento in oggetto, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato e risulta per lo più finito salvo qualche piccola rifinitura da concludere. L'appartamento si compone di ingresso con soggiorno e angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi con accesso al giardino pertinenziale esclusivo diviso in due porzioni (anteriore e posteriore). Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione del giardino pertinenziale evidentemente da sistemare causa alta vegetazione, dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 11, Categoria F3	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto (di circa 27 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona		



	semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 10 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 12, Categoria F3	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto (di circa 22 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 22 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Strada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal		



	proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	135,25 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in oggetto, dopo l'ultimazione dei lavori (risalente all'incirca al 2010), non è mai stato utilizzato e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione, salvo rilevare la necessità di verificare la funzionalità degli impianti in esso presenti.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito al piano primo (di superficie utile lorda pari a circa 127 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato dopo l'ultimazione dei lavori. Si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi e una loggia. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 13, Categoria F3	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto (di circa 50 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona		



	semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 23 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano Strada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	82,38 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in oggetto non è mai stato utilizzato e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione, salvo rilevare la necessità di verificare la funzionalità degli impianti in esso presenti.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito al piano primo (di superficie utile lorda pari a circa 75 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma		



	comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento in oggetto, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato. L'appartamento si compone di ingresso con soggiorno e angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 14 - Posto auto

Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 16, Categoria F3	Superficie	38,00 mq
Stato conservativo:	L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto (di circa 38 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 24 - Posto auto

Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano Strada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal		



	proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	74,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in oggetto, dopo l'ultimazione dei lavori (risalente all'incirca al 2010), non è mai stato utilizzato e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione, salvo rilevare la necessità di verificare la funzionalità degli impianti in esso presenti.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito al piano secondo (di superficie utile lorda pari a circa 64 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato dopo l'ultimazione dei lavori. Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno, un balcone e un'ampia terrazza con possibilità di accedere in via esclusiva alla sovrastante superiore terrazza. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento. Si precisa altresì che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terrazza			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 5, piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terrazza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 9, Categoria F5	Superficie	92,00 mq
Stato conservativo:	La terrazza in oggetto, dopo l'ultimazione dei lavori (risalente all'incirca al 2010), non è mai stata utilizzata e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione.		



Descrizione:	Trattasi di una terrazza-solarium di circa 92 mq sita al piano terzo (copertura) e di pertinenza esclusiva dell'appartamento sottostante sito al piano secondo (int. 5). Nonostante tanti anni di mancato utilizzo la terrazza e le sue finiture versano complessivamente in discrete condizioni di conservazione. Si precisa che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 15 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 17, Categoria F3	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto (di circa 17 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 17 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 1, piano Strada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto		



	conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 18 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 2, piano Strada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	83,55 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in oggetto, dopo l'ultimazione dei lavori (risalente all'incirca al 2010), non è mai stato utilizzato e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione, salvo rilevare la necessità di verificare la funzionalità degli impianti in esso presenti.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito al piano secondo (di superficie utile lorda pari a circa 75 mq), facente parte di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra e un piano seminterrato (autorimessa collettiva), sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'appartamento, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato abitato dopo l'ultimazione dei lavori. Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, un balcone e un'ampia terrazza con possibilità di accedere in via esclusiva alla sovrastante superiore terrazza. Nonostante tanti anni di mancato utilizzo, il fabbricato nel complesso versa esternamente in discrete condizioni di conservazione così come		



	le finiture interne dell'appartamento, ad eccezione dell'ascensore da verificare e collaudare e dell'autorimessa collettiva al piano seminterrato su cui intervenire dal punto di vista manutentivo causa recente allagamento. Si precisa altresì che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 8 - Terrazza			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 6, piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terrazza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 10, Categoria F5	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	La terrazza in oggetto, dopo l'ultimazione dei lavori (risalente all'incirca al 2010), non è mai stata utilizzata e versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di una terrazza-solarium di circa 110 mq sita al piano terzo (copertura) e di pertinenza esclusiva dell'appartamento sottostante sito al piano secondo (int. 6). Nonostante tanti anni di mancato utilizzo la terrazza e le sue finiture versano complessivamente in discrete condizioni di conservazione. Si precisa che la scala a chiocciola prevista da progetto per il collegamento verticale delle due terrazze (dal piano secondo al piano terzo di copertura) non risulta realizzata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 16 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3311, Sub. 18, Categoria F3	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	L'intero piano seminterrato adibito a garage non risulta ultimato e causa recente allagamento versa in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di pulizia e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto (di circa 17 mq) in autorimessa collettiva sito al piano seminterrato di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra, sito a Fondi (LT) e precisamente in Via Romania n. 12, zona semicentrale e prettamente residenziale ma comunque provvista (nelle vicinanze) di servizi vari e di vicinato. Si precisa che l'intero fabbricato, di edificazione risalente al 2010, non è mai stato utilizzato e il piano S1 adibito a garage non risulta ultimato in quanto attualmente i posti non risultano tutti suddivisi con le tramezzature come da progetto (Variante) e l'ingresso comune dalla rampa carrabile è privo di serranda di sicurezza. Altresì causa recente allagamento l'intero piano necessita di interventi di pulizia e manutenzione e tutti gli impianti necessitano di verifica della funzionalità. Per la suddivisione dei posti si è tenuto comunque conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 box auto.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 19 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 3, piano Strada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 20 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, scala Unica, interno 4, piano Strada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3313, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	La striscia di strada in cui ricadono i parcheggi a raso versa in normale stato conservativo salvo rilevare la necessità di delimitare graficamente tutti i singoli n. 8 posti auto.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto a raso (di circa 12,5 mq) di pertinenza dell'edificio residenziale di cui tutti i suddetti immobili fanno parte, sito in un'area nei pressi della palazzina in oggetto e consistente in una porzione asfaltata di terreno di circa 20 metri per 2,50 metri, da dividere in n. 8 posti auto. A tal proposito, per la suddivisione dei posti auto scoperti (attualmente non segnati graficamente) si è tenuto conto del progetto di cui alla Variante autorizzata che prevedeva n. 8 posti auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.000,00

Bene N° 25 - Tettoia			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Romania 12, piano Strada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3312, Categoria C6, Graffato area particella 3312	Superficie	48,00 mq
Stato conservativo:	La tettoia e l'area giardinata circostante versano in discrete condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di una tettoia di circa 20 mq (da progetto con destinazione ricovero attrezzi e macchinari) sita all'interno di un'area giardinata (recintata e accessibile mediante cancello carrabile posto su Via Romania) di circa 280 mq, sita a confine (posteriormente) della striscia di strada ove sono ubicati i n. 8 posti auto a raso. Si precisa che tale area delimitata e chiusa con all'interno la tettoia in oggetto, non risulta attualmente libera ed è di fatto occupata "sine titolo" dal Sig. **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

