

ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PRIMA CIVILE – PROCEDURE CONCURSUALI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: ** *Omissis* ******

R.G.: 5/2024

GIUDICE DELEGATO: DOTT. MARCO PIETRICOLA

LIQUIDATORE: ** *Omissis* ******

Soggetto liquidato:

**** *Omissis* ****

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ESPERTO INCARICATO

Dott. Ing. Riccardo VAVINI

Via Cesare Battisti n. 6

04100 – Latina (LT)

Cell: 328.4879446

e-mail: ing.riccardo.vavini@gmail.com

p.e.c.: riccardo.vavini@ingpec.eu



SOMMARIO

Incarico4

Premessa4

Descrizione.....4

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....4

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 25

Lotto Unico5

 Completezza documentazione ex art. 567.....5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....5

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 25

Titolarità.....5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....5

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 26

Confini6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....6

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 26

Consistenza7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....7

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 28

Cronistoria Dati Catastali8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....8

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 29

Dati Catastali.....9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....9

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 210

Patti10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....10

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 210

Stato conservativo10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....10

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 210

Parti Comuni11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....11



Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2	11
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Procedura 5/2024.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 269.574,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2	22



INCARICO

In data 18/07/2025, il sottoscritto **Dott. Ing. Riccardo VAVINI**, con studio professionale sito in Via Cesare Battisti, 6 - 04100 - Latina (LT), email: ing.riccardo.vavini@gmail.com, P.E.C.: riccardo.vavini@ingpec.eu, Tel. 328/4879446, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.D.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

L'immobile oggetto della procedura, classificato nella categoria catastale A/2 è rappresentato da un appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Via Giuseppe Toniolo n. 11-12, accessibile tramite un portoncino in legno e una serranda in metallo, posti entrambi al piano terra e arretrati rispetto alla suddetta viabilità ed al relativo marciapiede, nonché tramite una scala interna comune (Sub. 3), il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT).

L'appartamento (Sub. 1) risulta composto al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, letto, bagno, corte esclusiva (Sub. 4) e garage; al piano primo da un disimpegno, soggiorno, n. 3 camere da letto, bagno e n. 3 balconi a livello.

Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 22, Particella 728, Subalterni 1-4 (graffati).

Il compendio immobiliare oggetto della procedura comprende, oltre al suddetto immobile a destinazione residenziale, catastalmente distinto al Foglio 22 Particella 728 Sub. 1-4 e Sub. 3 (scala interna comune), anche da una soffitta ad esso sovrastante catastalmente censita al Foglio 22 Particella 728 Sub. 2.

Si è proceduto a creare un unico lotto diviso in 2 beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 28/08/2025 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura, al quale hanno presenziato, oltre allo scrivente Esperto stimatore, il **** **Omissis** **** (soggetto liquidato), **** **Omissis** **** (legale del soggetto liquidato) e **** **Omissis** **** (liquidatore della procedura), durante il quale il sottoscritto ha proceduto ad effettuare una ricognizione interna ed esterna degli immobili con rilievo metrico e fotografico degli stessi.



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

L'immobile oggetto della procedura, classificato nella categoria catastale C/2 è rappresentato da una soffitta posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Via Giuseppe Toniolo n. 12, accessibile tramite un portoncino in legno posto al piano terra e arretrato rispetto alla suddetta viabilità ed al relativo marciapiede, nonché tramite una scala interna comune (Sub. 3), il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 28/08/2025 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura, al quale hanno presenziato, oltre allo scrivente Esperto stimatore, il **** **Omissis** **** (soggetto liquidato), **** **Omissis** **** (legale del soggetto liquidato) e **** **Omissis** **** (liquidatore della procedura), durante il quale il sottoscritto ha proceduto ad effettuare una ricognizione interna ed esterna degli immobili con rilievo metrico e fotografico degli stessi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1**

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

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 GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1**

L'immobile oggetto della procedura appartiene ai seguenti soggetti:

- **** **Omissis** ****

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

L'immobile in oggetto risulta di proprietà del sig. **** **Omissis** ****, il quale ne è divenuto proprietario per denuncia di successione testamentaria, in morte della Sig.ra **** **Omissis** ****, del **** **Omissis** **** Volume **** **Omissis** **** registrata in data **** **Omissis** ****.

Su detto immobile grava diritto di ABITAZIONE in favore della sig.ra **** **Omissis** ****, nata a **** **Omissis** **** il **** **Omissis** ****, c.f. **** **Omissis** ****.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

L'immobile oggetto della procedura appartiene ai seguenti soggetti:

- **** **Omissis** ****

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile in oggetto risulta di proprietà del sig. **** **Omissis** ****, il quale ne è divenuto proprietario per denuncia di successione testamentaria, in morte della Sig.ra **** **Omissis** ****, del **** **Omissis** **** Volume **** **Omissis** **** registrata in data **** **Omissis** ****.

Su detto immobile grava diritto di USO in favore della sig.ra **** **Omissis** ****, nata a **** **Omissis** **** il **** **Omissis** ****, c.f. **** **Omissis** ****.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

Il compendio de quo confina a nord/ovest con la Particella 1231, a nord/est con la Particella 727 (facciata in aderenza), a sud-est con la richiamata Via Giuseppe Toniolo e a sud-ovest con la Particella 729 (facciata in aderenza), salvo altri.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

Il compendio de quo confina a nord/ovest con la Particella 1231, a nord/est con la Particella 727 (facciata in aderenza), a sud-est con la richiamata Via Giuseppe Toniolo e a sud-ovest con la Particella 729 (facciata in aderenza), salvo altri.



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,40 mq	174,00 mq	1,00	174,00 mq	3,20 m	T-1
Balcone	15,71 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	1
Garage	22,79 mq	26,00 mq	0,60	15,60 mq	3,20 m	T
Corte	9,09 mq	9,09 mq	0,18	1,64 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				195,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare allo stato attuale da sopralluogo effettuato oggetto di esecuzione è così suddivisa:

PIANO TERRA:

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE MQ. 66,00

- INGRESSO MQ. 17,60
- SOGGIORNO+A.C. MQ. 30,41
- LETTO MQ. 13,31
- BAGNO MQ. 4,68

SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE mq. 22,79

- GARAGE MQ. 22,79

PIANO PRIMO:

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE MQ. 64,40

- DISIMPEGNO MQ. 6,61
- LETTO MQ. 6,09
- LETTO MQ. 13,57
- BAGNO MQ. 4,13
- SOGGIORNO MQ. 19,18
- LETTO MQ. 14,82

SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE mq. 15,71

- BALCONE MQ. 4,14
- BALCONE MQ. 2,95
- BALCONE MQ. 8,62

Le superfici sopra riportate rappresentano lo stato di fatto dell'immobile ma non quello riportato nell'allegato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio relativo all'immobile stesso, per via di alcune modeste difformità che nel capitolo "legittimità urbanistica".



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	67,78 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	1,75 m	2
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione, per il calcolo del suo valore viene considerato allo stato attuale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 04/01/1992	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 728 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.12 Reddito dominicale € 1,18 Reddito agrario € 0,84
Dal 04/01/1992 al 28/07/2003	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 728, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 187 mq Rendita € 570,68 Piano T-1 Graffato 4
Dal 04/01/1992 al 28/07/2003	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 728, Sub. 3 Categoria E Rendita € 0,00 Piano T-1-2
Dal 28/07/2003 al 16/06/2022	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 728, Sub. 3 Categoria E Rendita € 0,00 Piano T-1-2
Dal 28/07/2003 al 29/10/2025	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 728, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 187 mq Rendita € 570,68 Piano T-1 Graffato 4



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 04/01/1992	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 728 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.12 Reddito dominicale € 1,18 Reddito agrario € 0,84
Dal 04/01/1992 al 19/03/1992	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 728, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 64 mq Superficie catastale 80 mq Rendita € 99,16 Piano 2
Dal 19/03/1992 al 25/08/1995	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 728, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 64 mq Superficie catastale 80 mq Rendita € 99,16 Piano 2
Dal 28/07/2003 al 29/10/2025	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 728, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 187 mq Rendita € 570,68 Piano T-1 Graffato 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	728	1		A2	2	8,5 vani	181 mq	570,68 €	T-1	Sub. 4
	22	728	3		E				0 €	T-1-2	



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza catastale in quanto in sede di rilievo si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nell'ultima planimetria catastale presente in atti.

N.B. Le difformità rilevate e sopra descritte dovranno essere oggetto, ai fini fiscali, di aggiornamento catastale nel Catasto Fabbricati con la procedura "DOCFA", sostenendone i relativi costi stimabili in circa € 1.000,00.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	728	2		C2	1	64 mq	80 mq	99,16 €	2	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dalla Sig.ra **** **Omissis** ****, **** **Omissis** ****, la quale ha il diritto di Abitazione nell'immobile in oggetto.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dalla Sig.ra **** **Omissis** ****, **** **Omissis** ****, la quale ha il diritto di Uso nell'immobile in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

All'atto del sopralluogo l'abitazione si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. In base a quanto riscontrato non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

Le parti comuni risultano essere il vano scala censito al Foglio 22 Particella 728 Sub 3. comune all'immobile posto al piano terra e al piano primo e censito al catasto al Foglio 22 Particella 728 Sub. 1-4 (graffati) e alla soffitta posta al piano, secondo censita al Foglio 22 Particella 728 Sub. 2.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

Le parti comuni risultano essere il vano scala censito al Foglio 22 Particella 728 Sub 3. comune all'immobile posto al piano terra e al piano primo e censito al catasto al Foglio 22 Particella 728 Sub. 1-4 (graffati) e alla soffitta posta al piano, secondo censita al Foglio 22 Particella 728 Sub. 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

Non si ravvisano servitù, censi, livello ed usi civici gravanti sull'immobile de quo.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

Non si ravvisano servitù, censi, livello ed usi civici gravanti sull'immobile de quo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

Il fabbricato in oggetto è caratterizzato da una struttura portante in muratura e copertura a falda spiovente; esternamente risulta intonacato e tinteggiato (tinteggiato limitatamente al piano terra).

I solai risultano essere in cemento armato e laterizi.

Gli infissi esterni e interni sono in legno e in alluminio.

L'altezza interna dell'unità immobiliare in oggetto è di mt. 3,20 circa.

La pavimentazione interna dell'immobile è in gres e in marmo.

L'impianto idrico è alimentato dalla condotta pubblica, lo smaltimento dei liquami è convogliato nella pubblica fognatura e presente l'impianto elettrico, di riscaldamento.

L'immobile risulta esternamente intonacato e tinteggiato (limitatamente al piano terra).

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

Il fabbricato in oggetto è caratterizzato da una struttura portante in muratura e copertura a falda spiovente; esternamente risulta intonacato e tinteggiato (tinteggiato limitatamente al piano terra).

I solai risultano essere in cemento armato e laterizi.

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione.



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare in oggetto risulta utilizzata dalla Sig.ra **** *Omissis* ****, **** *Omissis* ****, la quale ha il diritto di ABITAZIONE nell'immobile de quo.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare in oggetto risulta utilizzata dalla Sig.ra **** *Omissis* ****, **** *Omissis* ****, la quale ha il diritto di USO nell'immobile de quo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1960 al 28/07/2003	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2003 al 16/06/2022	**** <i>Omissis</i> ****	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/07/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	26/01/2004	41	329



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1972 al 19/03/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/03/1992 al 25/08/1995	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GUIDO FUCCILLO	19/03/1992	42304	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	03/04/1992	1235	
Dal 25/08/1995 al 29/10/2025	**** Omissis ****	Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	18/01/2012	44	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 04/05/2018
Reg. gen. 10249 - Reg. part. 1624
Importo: € 85.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 21/11/2017
N° repertorio: 1048

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 21/12/2018
Reg. gen. 29405 - Reg. part. 20844
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**
Trascritto a LATINA il 24/12/2024
Reg. gen. 32855 - Reg. part. 25414

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 04/05/2018
Reg. gen. 10249 - Reg. part. 1624
Importo: € 85.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 21/11/2017
N° repertorio: 1048

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 21/12/2018
Reg. gen. 29405 - Reg. part. 20844
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**
Trascritto a LATINA il 24/12/2024
Reg. gen. 32855 - Reg. part. 25414

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

Il lotto di terreno con sovrastante fabbricato oggetto della presente procedura, distinto in catasto al Foglio 22 Particella 728, è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Fondi:
- Zona di completamento B/1 - completamento IF= 2,00 mc/mq.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

Il lotto di terreno con sovrastante fabbricato oggetto della presente procedura, distinto in catasto al Foglio 22 Particella 728, è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Fondi:
- Zona di completamento B/1 - completamento IF= 2,00 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Licenza Edilizia del 31/01/1951, Licenza Edilizia del 22/02/1961, successiva Concessione Edilizia n. 2219 del 19/10/1990, rilasciata a nome di **** **Omissis** ****, che prevedeva la realizzazione di un piano secondo e di un ulteriore piano sottotetto.

Il sottoscritto in sede di sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità:
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI e inoltre non è stato più realizzato il piano secondo ma



direttamente il sottotetto come soffitta (Sub. 2) e inoltre al piano terra nel soggiorno risulta inglobato parte del garage.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate si dovrà presentare apposita S.C.I.A. in sanatoria presso il Comune di Fondi, i quali costi tra spese e onorario professionale del tecnico sono quantificabili in circa € 5.000,00.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Licenza Edilizia del 31/01/1951, Licenza Edilizia del 22/02/1961, successiva Concessione Edilizia n. 2219 del 19/10/1990, rilasciata a nome di **** **Omissis** ****, che prevedeva la realizzazione di un piano secondo e di un ulteriore piano sottotetto.

Il sottoscritto in sede di sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità:
non è stato più realizzato il piano secondo ma direttamente il sottotetto come soffitta (Sub. 2).

Per quanto riguarda la regolarizzazione è stata descritta nella regolarità edilizia del Bene 1 (Appartamento).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1
L'immobile oggetto della procedura, classificato nella categoria catastale A/2 è rappresentato da un appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Via Giuseppe Toniolo n. 11-12, accessibile tramite un portoncino in legno e una serranda in metallo, posti entrambi al piano terra e arretrati rispetto alla suddetta viabilità ed al relativo marciapiede, nonché tramite una scala interna comune (Sub. 3), il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT).

L'appartamento (Sub. 1) risulta composto al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, letto, bagno, corte esclusiva (Sub. 4) e garage; al piano primo da un disimpegno, soggiorno, n. 3 camere da letto, bagno e n. 3 balconi a livello. Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 22, Particella 728, Subalterni 1-4 (graffati).

Il compendio immobiliare oggetto della procedura comprende, oltre al suddetto immobile a destinazione residenziale, catastalmente distinto al Foglio 22 Particella 728 Sub. 1-4 e Sub. 3, anche da



una soffitta ad esso sovrastante catastalmente censita al Foglio 22 Particella 728 Sub. 2. Si è proceduto a creare un unico lotto diviso in 2 beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 728, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Sub. 4 - Fg. 22, Part. 728, Sub. 3, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 263.574,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità urbanistica e catastale innanzi relazionato, 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 all'immobile oggetto della stima. Il valore unitario applicato è stato desunto dalla banca dati O.M.I. riferita all'anno 2025 semestre 1 per la zona semicentrale del Comune di Fondi (LT), codice di zona C1, microzona catastale n. 2, considerando il valore medio, tra il minimo e il massimo indicati per le abitazioni di tipo civile, il quale tiene conto delle variabili sopra elencate e risulta pari ad € 1.350/mq.

Si dovrà presentare apposita variazione catastale, i quali costi tra spese e onorario professionale del tecnico sono quantificabili in circa € 1.000,00.

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2

L'immobile oggetto della procedura, classificato nella categoria catastale C/2 è rappresentato da una soffitta posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Via Giuseppe Toniolo n. 12, accessibile tramite un portoncino in legno posto al piano terra e arretrato rispetto alla suddetta viabilità ed al relativo marciapiede, nonché tramite una scala interna comune (Sub. 3), il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 728, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità urbanistica e catastale innanzi relazionato, 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 all'immobile oggetto della stima. Il valore unitario applicato è stato desunto dalla banca dati O.M.I. riferita all'anno 2025 semestre 1 per la zona semicentrale del Comune di Fondi (LT), codice di zona C1, microzona catastale n. 2, considerando un valore pari ad € 150/mq per la Soffitta.



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1	195,24 mq	1.350,00 €/mq	€ 263.574,00	100,00%	€ 263.574,00
Bene N° 2 - Soffitta Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2	80,00 mq	150,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 275.574,00

Valore di stima: € 275.574,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	6.000,00	€

Valore finale di stima: € 269.574,00

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, 10/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Riccardo VAVINI



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 – VERBALE 1° SOPRALLUOGO DEL 28/08/2025
- ✓ N° 2 – E.D.M. CATASTALE FG. 22 P.LLA 728
- ✓ N° 3 – ELABORATO PLANIMETRICO FG. 22 P.LLA 728
- ✓ N° 4 – ELENCO SUBALTERNI FG. 22 P.LLA 728
- ✓ N° 5 – VISURA CATASTALE STORICA FG. 22 P.LLA 728 SUB. 1 (APPARTAMENTO)
- ✓ N° 6 – VISURA CATASTALE STORICA FG. 22 P.LLA 728 SUB. 2 (SOFFITTA)
- ✓ N° 7 – PLANIMETRIA CATASTALE FG. 22 P.LLA 728 SUB. 1 (APPARTAMENTO)
- ✓ N° 8 – PLANIMETRIA CATASTALE FG. 22 P.LLA 728 SUB. 2 (SOFFITTA)
- ✓ N° 9 – CONCESSIONE EDILIZIA N. 2219 DEL 19/10/1990
- ✓ N° 10 – PLANIMETRIA STATO LEGITTIMATO
- ✓ N° 11 – PLANIMETRIA STATO DA RILIEVO
- ✓ N° 12 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 13 – ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 31/10/2025_FG. 22 P.LLA 728 SUB. 1 (APPARTAMENTO)
- ✓ N° 14 – ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 31/10/2025_FG. 22 P.LLA 728 SUB. 2 (SOFFITTA)
- ✓ N° 15 – APE LIQUID. CONTR. R.G. N. 5-2024
- ✓ N° 16 – PROVA NOTIFICA DELLA PERIZIA ALLE PARTI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1
L'immobile oggetto della procedura, classificato nella categoria catastale A/2 è rappresentato da un appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Via Giuseppe Toniolo n. 11-12, accessibile tramite un portoncino in legno e una serranda in metallo, posti entrambi al piano terra e arretrati rispetto alla suddetta viabilità ed al relativo marciapiede, nonché tramite una scala interna comune (Sub. 3), il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT). L'appartamento (Sub. 1) risulta composto al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, letto, bagno, corte esclusiva (Sub. 4) e garage; al piano primo da un disimpegno, soggiorno, n. 3 camere da letto, bagno e n. 3 balconi a livello. Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 22, Particella 728, Subalterni 1-4 (graffati). Il compendio immobiliare oggetto della procedura comprende, oltre al suddetto immobile a destinazione residenziale, catastalmente distinto al Foglio 22 Particella 728 Sub. 1-4 e Sub. 3, anche da una soffitta ad esso sovrastante catastalmente censita al Foglio 22 Particella 728 Sub. 2. Si è proceduto a creare un unico lotto diviso in 2 beni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 728, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Sub. 4 - Fg. 22, Part. 728, Sub. 3, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno con sovrastante fabbricato oggetto della presente procedura, distinto in catasto al Foglio 22 Particella 728, è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Fondi: - Zona di completamento B/1 - completamento IF= 2,00 mc/mq.
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2
L'immobile oggetto della procedura, classificato nella categoria catastale C/2 è rappresentato da una soffitta posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Via Giuseppe Toniolo n. 12, accessibile tramite un portoncino in legno posto al piano terra e arretrato rispetto alla suddetta viabilità ed al relativo marciapiede, nonché tramite una scala interna comune (Sub. 3), il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 728, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno con sovrastante fabbricato oggetto della presente procedura, distinto in catasto al Foglio 22 Particella 728, è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Fondi: - Zona di completamento B/1 - completamento IF= 2,00 mc/mq.

Prezzo base d'asta: € 269.574,00



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

SCHEMA RIASSUNTIVO - PROCEDURA 5/2024

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 269.574,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 728, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Sub. 4 - Fg. 22, Part. 728, Sub. 3, Categoria E	Superficie	195,24 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'abitazione si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. In base a quanto riscontrato non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della procedura, classificato nella categoria catastale A/2 è rappresentato da un appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Via Giuseppe Toniolo n. 11-12, accessibile tramite un portoncino in legno e una serranda in metallo, posti entrambi al piano terra e arretrati rispetto alla suddetta viabilità ed al relativo marciapiede, nonché tramite una scala interna comune (Sub. 3), il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT). L'appartamento (Sub. 1) risulta composto al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, letto, bagno, corte esclusiva (Sub. 4) e garage; al piano primo da un disimpegno, soggiorno, n. 3 camere da letto, bagno e n. 3 balconi a livello. Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 22, Particella 728, Subalterni 1-4 (graffati). Il compendio immobiliare oggetto della procedura comprende, oltre al suddetto immobile a destinazione residenziale, catastalmente distinto al Foglio 22 Particella 728 Sub. 1-4 e Sub. 3, anche da una soffitta ad esso sovrastante catastalmente censita al Foglio 22 Particella 728 Sub. 2. Si è proceduto a creare un unico lotto diviso in 2 beni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 728, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della procedura, classificato nella categoria catastale C/2 è rappresentato da una soffitta posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Via Giuseppe Toniolo n. 12, accessibile tramite un portoncino in legno posto al piano terra e arretrato rispetto alla suddetta viabilità ed al relativo marciapiede, nonché tramite una scala interna comune (Sub. 3), il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 11-12, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 04/05/2018
Reg. gen. 10249 - Reg. part. 1624
Importo: € 85.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 21/11/2017
N° repertorio: 1048

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 21/12/2018
Reg. gen. 29405 - Reg. part. 20844
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO N. 12, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 04/05/2018
Reg. gen. 10249 - Reg. part. 1624
Importo: € 85.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 21/11/2017
N° repertorio: 1048

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 21/12/2018
Reg. gen. 29405 - Reg. part. 20844
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

