

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Corbi Augusto, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.

promossa da

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Descrizione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Primo	10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa) , piano Terzo.....	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	11
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	11
Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 7, piano Terra	12
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 1, piano Primo	12
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 2, piano Primo	12
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 3, piano Primo	13
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 4, piano Secondo	13
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 5, piano Secondo	13
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 6, piano Secondo	14
Lotto 1.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20

Lotto 2.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	22
Stato conservativo	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 3.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	27
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	27
Titolarità	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	27
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	28
Confini	28
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	28
Consistenza.....	28
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	29

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	29
Dati Catastali	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	30
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	31
Stato conservativo	31
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	31
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	31
Parti Comuni.....	31
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	31
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	32
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	32
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	32
Stato di occupazione	32
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	33
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	33
Provenienze Ventennali	33
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	33
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	35
Formalità pregiudizievoli	37
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	37
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	37
Normativa urbanistica	38
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	38

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	38
Regolarità edilizia	38
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	38
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra.....	39
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	39
Lotto 4.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità	40
Confini	40
Consistenza	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali	41
Stato conservativo	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione	42
Provenienze Ventennali	43
Formalità pregiudizievoli	45
Normativa urbanistica	45
Regolarità edilizia	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Lotto 5.....	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità	47
Confini	47
Consistenza	47
Cronistoria Dati Catastali.....	47
Dati Catastali	48
Stato conservativo	49
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici	49

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali	50
Formalità pregiudizievoli	52
Normativa urbanistica	52
Regolarità edilizia	52
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Lotto 6.....	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Titolarità	54
Confini	54
Consistenza	54
Cronistoria Dati Catastali.....	54
Dati Catastali	55
Stato conservativo	56
Parti Comuni.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione	56
Provenienze Ventennali	57
Formalità pregiudizievoli	59
Normativa urbanistica	59
Regolarità edilizia	59
Vincoli od oneri condominiali.....	60
Lotto 7	60
Completezza documentazione ex art. 567.....	60
Titolarità	61
Confini	61
Consistenza	61
Cronistoria Dati Catastali.....	61
Dati Catastali	62
Stato conservativo	63
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione	63
Provenienze Ventennali	64
Formalità pregiudizievoli	66

Normativa urbanistica	66
Regolarità edilizia	66
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Lotto 8.....	67
Completezza documentazione ex art. 567.....	67
Titolarità	68
Confini	68
Consistenza	68
Cronistoria Dati Catastali.....	68
Dati Catastali	69
Stato conservativo	70
Parti Comuni.....	70
Servitù, censo, livello, usi civici	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Stato di occupazione	70
Provenienze Ventennali	71
Formalità pregiudizievoli	73
Normativa urbanistica	73
Regolarità edilizia	73
Vincoli od oneri condominiali.....	74
Lotto 9	74
Completezza documentazione ex art. 567.....	74
Titolarità	75
Confini	75
Consistenza	75
Cronistoria Dati Catastali.....	75
Dati Catastali	76
Stato conservativo	77
Parti Comuni.....	77
Servitù, censo, livello, usi civici	77
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	77
Stato di occupazione	77
Provenienze Ventennali	78
Formalità pregiudizievoli	79
Normativa urbanistica	80
Regolarità edilizia	80
Vincoli od oneri condominiali.....	81
Lotto 10	81

Completezza documentazione ex art. 567.....	81
Titolarità.....	81
Confini.....	82
Consistenza.....	82
Cronistoria Dati Catastali.....	82
Dati Catastali.....	83
Stato conservativo.....	83
Parti Comuni.....	83
Servitù, censo, livello, usi civici.....	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	84
Stato di occupazione.....	84
Provenienze Ventennali.....	84
Formalità pregiudizievoli.....	86
Normativa urbanistica.....	87
Regolarità edilizia.....	87
Vincoli od oneri condominiali.....	88
Stima / Formazione lotti.....	88
Lotto 1	88
Lotto 2	89
Lotto 3	89
Lotto 4	90
Lotto 5	91
Lotto 6	92
Lotto 7	92
Lotto 8	93
Lotto 9	94
Lotto 10	94
Riepilogo bando d'asta.....	97
Lotto 1	97
Lotto 2	97
Lotto 3	97
Lotto 4	98
Lotto 5	98
Lotto 6	99
Lotto 7	99
Lotto 8	99
Lotto 9	100
Lotto 10	100

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.	101
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 701.250,00	101
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 20.137,50	101
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 72.000,00	101
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 171.220,00	102
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 54.390,00	103
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 47.740,00	103
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 57.708,00	104
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 54.390,00	104
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 47.740,00	105
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 56.798,00	105
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	106
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Primo	106
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa) , piano Terzo	106
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra	106
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	107
Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 7, piano Terra	107
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 1, piano Primo	108
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 2, piano Primo	108
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 3, piano Primo	109
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 4, piano Secondo	109
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 5, piano Secondo	109
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 6, piano Secondo	110

In data 27/12/2022, il sottoscritto Ing. Corbi Augusto,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e

in data 28/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Primo
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa) , piano Terzo
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato
- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 7, piano Terra
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 1, piano Primo
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 2, piano Primo
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 3, piano Primo
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 4, piano Secondo
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 5, piano Secondo
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 6, piano Secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO PRIMO**

Appartamento posto al primo piano di un fabbricato di maggior consistenza edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia.

Accessibile a mezzo di scala condominiale, senza ascensore, l'appartamento in esame, di fatto, nasce dalla fusione di due appartamenti originari occupanti l'intero primo piano del fabbricato.

Consta di 19 vani catastali con annesso ampio terrazzo a livello disposto sul retro del fabbricato rispetto alla S.S. Appia.

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

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA) , PIANO TERZO

Locale soffitta mansardata ad uso deposito con annesso terrazzo a livello ubicata al terzo piano di un fabbricato di maggior consistenza edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia.

Accessibile a mezzo di scala condominiale, consta di due ambienti per una superficie lorda pari a mq. 227,00 circa, di cui mq. 202,00 circa utili calpestabili, oltre a mq. 83,00 circa di terrazzo delimitato con ringhiera in ferro.

Come si può evince dalla documentazione fotografica, l'altezza interna varia da un minimo di m. 0,90 ad un massimo di m. 2,00 circa.

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

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO TERRA

Locale deposito al piano terra facente parte di corpo di fabbrica edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia, retro del fabbricato principale di cui ai lotti 1 e 2.

Avente accesso carrabile a mezzo di serranda avvolgibile, si presenta come unico locale, in parte soppalcato, con presenza di scala interna che conduce ad un secondo deposito posto al piano sottostante.

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

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO 1/SEMINTERRATO

Locale deposito al piano 1/seminterrato facente parte di corpo di fabbrica edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia, retro del fabbricato principale di cui ai precedenti lotti 1 e 2.

Accessibile a mezzo di scala in cemento realizzata internamente nel descritto bene 3 (lotto 3), l'immobile è delimitato con il contiguo deposito di altra, ditta estranea alla procedura, con rete metallica.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FONDI (LT) - VIA ENRICO AMANTE N. 7, PIANO TERRA

Locale commerciale posto al piano terra con annesso soppalco della consistenza complessiva di circa 000 mq utili, ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 7 angolo con via Bruto Amante.

Detto locale è parte terranea del palazzotto di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, le cui sei unità immobiliari a destinazione residenziale articolate nei due piani superiori sono anch'essa gravate dal pignoramento immobiliare per cui si procede.

Già adibito a pizzeria - ristorante, durante i rilievi peritali si accertava che l'immobile era interessato da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione pertinenti l'attività di pub - ristorante.

Con ingresso dal civico 7 di via Enrico Amante, l'immobile consta di una sala principale in parte soppalcata e di una zona retrostante adibita a servizi connessi all'attività, con ampia cucina dotata anche di accesso esterno di servizio al civico 9 della predetta via, locale ripostiglio e w.c. di servizio, due bagni ed ambiente disimpegno.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ENRICO AMANTE N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO PRIMO

Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 1, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11.

Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra.

Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 38,85 circa di cui mq.31,90 circa utili calpestabili.

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

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ENRICO AMANTE N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 2, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11.

Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra.

Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 34,10 circa di cui mq.28,55 circa utili calpestabili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ENRICO AMANTE N. 11,
SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO**

Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 3, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11.

Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra.

Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 40,57 circa di cui mq.32,80 circa utili calpestabili oltre mq. 2,60 di superficie balconata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ENRICO AMANTE N. 11,
SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO SECONDO**

Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 4, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11.

Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra.

Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 38,85 circa di cui mq.31,90 circa utili calpestabili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ENRICO AMANTE N. 11,
SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 5, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11.

Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra.

Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 34,10 circa di cui mq.28,55 circa utili calpestabili.

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

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ENRICO AMANTE N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 6, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11.

Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra.

Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 40,57 circa di cui mq.32,80 circa utili calpestabili.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si riferisce che la documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore procedente, consistente nella certificazione notarile del 22.04.2022 a firma della _____, aggiornata a tutto il 14.04.2022, copre il ventennio anteriore al pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 18.03.2022. In data 23.09.2023 l'Esperto ha aggiornato a tutto il 20.09.2023 l'ispezione ipotecaria a carico dell'esecutato _____, non rinvenendo ulteriori

formalità pregiudizievoli rispetto a quanto elencato nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

CONFINI

L'immobile confina con vano scala condominiale, distacco verso via Spinete, distacco verso S.S. Appia, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	490,00 mq	555,00 mq	1	555,00 mq	3,15 m	Primo
Balconi	60,00 mq	60,00 mq	0,25	15,00 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo	270,00 mq	270,00 mq	0,25	67,50 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				637,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				637,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1992 al 29/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1182, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 19 vani Superficie catastale 590 mq

		Rendita € 1.520,97 Piano Primo
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1182, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 19 vani Superficie catastale 590 mq Rendita € 1.520,97 Piano Primo
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1182, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 19 vani Superficie catastale 590 mq Rendita € 1.520,97 Piano Primo
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1182, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 19 vani Superficie catastale 590 mq Rendita € 1.520,97 Piano Primo

L'attuale ditta intestataria corrisponde a quella reale

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	1182	2		A2	3	19 vani	590 mq	1520,97 €	Primo	
	29	1182	7		F5					Primo	1183 sub 3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato della terrazza (foglio 29 particella 1182 sub 7 graffato con la particella 1183 sub.3) e le risultanze catastali in quanto il bene risulta censito nella categoria "F5 - lastrico solare" ma di fatto è terrazza a livello a disposizione dell'appartamento.

Pertanto necessita l'aggiornamento catastale con procedura Docfa sopprimere e variare il lastrico solare in terrazza da censire contestualmente all'appartamento.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo l'immobile presentava un ottimo stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

Rientra tra i beni comuni con altre unità immobiliari, oltre a quanto previsto dal codice civile, il vano scala nonché l'area di corte attualmente identificata con la particella 108 qualità "Ente Urbano".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante le fasi di sopralluogo l'Esperto ha rilevato le seguenti caratteristiche costruttive e dotazioni proprie dell'immobile: - struttura portante del fabbricato: muratura ordinaria e calcestruzzo armato;
- solai interpiano: del tipo latero - cemento;
- copertura del fabbricato: realizzata a tetto in legno con manto di tegole e parte a terrazzo praticabile;
- pavimentazione: marmo;
- infissi esterni: in legno con avvolgibili in p.v.c.;
- rifiniture interne: pareti intonacate e pitturate con tinta lavabile;
- impianti: elettrico, gas metano, idrico assicurato dall'acquedotto pubblico, fognario attraverso collettore comunale, condizionatore caldo/freddo e produzione acqua.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

All'atto del sopralluogo il bene risultava occupato e nella disponibilità della signora

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 19/12/1991 al 05/05/1992		Atto di donazione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			19/12/1991	13629

	Latina		
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
		14/01/1992	1487
			1280
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
Dal 06/05/1992 al 29/12/2011	Ricongiungimento di Usufrutto in morte di		
	Rogante	Data	Repertorio N°
		06/05/1992	
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016	Costituzione in di Beni Immobili		
	Rogante	Data	Repertorio N°
		30/12/2011	60500
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Conservatoria RR.II. di Latina	02/01/2012	68
			61
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023	Sostituzione in di Beni Immobili		
	Rogante	Data	Repertorio N°
		09/02/2016	973
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
		09/03/2016	4827
			3458

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023		Sostituzione del _____			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/09/2023	9620	6459
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/09/2023	24727	18487
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			22/09/2023	30693	Serie IT

Successivamente al Pignoramento Immobiliare, trascritto il 18.03.2022 contro _____, l'Esperto ha accertato la presenza di un successivo atto pubblico rogato in data 08.09.2023 da _____, avente per oggetto _____ è costituito dal diritto in piena proprietà dei beni immobili gravati dal pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura. Dalla lettura dell'innanzi richiamato atto, di cui si allega copia richiesta dallo scrivente Esperto direttamente al notaio rogante, si rileva _____ è reso necessario in seguito alle dimissioni rassegnate dal signor _____ nella rivestita qualità _____, nelle mani della disponente _____ la quale accetta _____ assumendone personalmente il nuovo _____.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Pignoramento Immobiliare**
 Trascritto a Latina il 18/03/2022
 Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213
 Quota: 1/1
 A favore di _____
 Contro _____

Iltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG _____

n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritti a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona di Completamento B1" del del vigente strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di maggior consistenza ove è sita la soffitta in trattazione, è stato edificato in forza di licenza edilizia del 29.09.1955 rilasciata dal Comune di Fondi a seguito di istanza presentata in data 23.09.1955 prot. n. 16664 del 27.09.1955, e successiva variante del 04.06.1963.

In data 15.11.1963 il Comune di Fondi rilasciava l'Autorizzazione di Abitabilità n. 272 dell'intero fabbricato, ivi compreso porzione di altra ditta estranea alla procedura esecutiva.

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito.

L'Esperto ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) come richiesto nei quesiti, ma non viene trasmessa agli Uffici Regionali in quanto all'atto del sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto della caldaia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa) , piano Terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si riferisce che la documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore procedente, consistente nella certificazione notarile del 22.04.2022 a firma della Dott.ssa _____, notaio in Formia, aggiornata a tutto il 14.04.2022, copre il ventennio anteriore al pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 18.03.2022 formalità 5213. In data 23.09.2023 l'Esperto ha aggiornato a tutto il 20.09.2023 l'ispezione ipotecaria a carico dell'esecutato _____, non rinvenendo ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto elencato nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

CONFINI

L'immobile confina con vano scala condominiale, distacco verso via Spinete, distacco verso proprietà Ingaramo o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	202,00 mq	227,00 mq	0,50	113,50 mq	2,00 m	Terzo
Terrazzo	83,00 mq	83,00 mq	0,25	20,75 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				134,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 06/05/1992 al 29/12/2011	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1182, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 212 mq Superficie catastale 231 mq Rendita € 328,47 Piano Terzo
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1182, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 212 mq Superficie catastale 231 mq Rendita € 328,47 Piano Terzo
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1182, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 212 mq Superficie catastale 231 mq Rendita € 328,47 Piano Terzo
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1182, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 212 mq Superficie catastale 231 mq Rendita € 328,47 Piano Terzo

L'attuale ditta intestataria corrisponde a quella reale

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	1182	4		C2	1	212 mq	231 mq	328,47 €	Terzo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nell'attuale scheda di accatastamento non viene rappresentato un divisorio in laterizio realizzato per la creazione di un vano.

E' possibile eseguire l'aggiornamento catastale "per esatta rappresentazione grafica" con procedura Docfa.

All'atto del sopralluogo l'immobile presentava un normale stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

Rientra tra i beni comuni con altre unità immobiliari, oltre a quanto previsto dal codice civile, il vano scala nonché l'area di corte attualmente identificata con la particella 108 qualità "Ente Urbano".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante le fasi di sopralluogo l'Esperto ha rilevato le seguenti caratteristiche costruttive e dotazioni proprie dell'immobile: - struttura portante del fabbricato: muratura ordinaria e calcestruzzo armato;
- solai interpiano: del tipo latero - cemento;
- copertura del fabbricato: realizzata a tetto in legno con manto di tegole e parte a terrazzo praticabile;
- pavimentazione: grès ceramicato;
- infissi esterni: in legno;
- rifiniture interne: pareti intonacate e pitturate con tinta lavabile;
- impianti: elettrico.

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

All'atto del sopralluogo il bene risultava occupato e nella disponibilità della signora

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1991 al 05/05/1992		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/1991	13629	2925

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		14/01/1992	1487	1280
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/1992 al 29/12/2011	Ricongiungimento di Usufrutto in morte di			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		06/05/1992		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016	Costituzione in _____ di Beni Immobili			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		30/12/2011	60500	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		02/01/2012	68	61
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023	Sostituzione in _____ di Beni Immobili			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		09/02/2016	973	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		09/03/2016	4827	3458
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/09/2023 al 25/09/2023	Sostituzione del		
	Rogante	Data	Repertorio N°
		08/09/2023	9620
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
		22/09/2023	24727
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
		22/09/2023	30693
			Vol. N°
		Serie IT	

Successivamente al Pignoramento Immobiliare, trascritto il 18.03.2022 contro , l'Esperto ha accertato la presenza di un successivo atto pubblico rogato in data 08.09.2023 avente per oggetto la sostituzione è costituito dal diritto in piena proprietà dei beni immobili gravati dal pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura. Dalla lettura dell'innanzi richiamato atto, di cui si allega copia richiesta dallo scrivente Esperto direttamente al notaio rogante, si rileva che si è reso necessario in seguito alle dimissioni rassegnate dal , nella rivestita , nelle mani della disponente la quale accetta assumendone personalmente il nuovo .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 23/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni i sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - Domanda giudiziale di dichiarazione di

nullità di atti trascritti a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona di Completamento B1" del del vigente strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di maggior consistenza ove è sita la soffitta in trattazione, è stato edificato in forza di licenza edilizia del 29.09.1955 rilasciata dal Comune di Fondi al sig. _____ a seguito di istanza presentata in data 23.09.1955 prot. n. 16664 del 27.09.1955, e successiva variante del 04.06.1963.

In data 15.11.1963 il Comune di Fondi rilasciava l'Autorizzazione di Abitabilità n. 272 dell'intero fabbricato, ivi compreso porzione di altra ditta estranea alla procedura esecutiva.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per l'immobile con destinazione d'uso di "deposito" non è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO TERRA

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

Si riferisce che la documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore precedente, consistente nella certificazione notarile del 22.04.2022 a firma della Dott.ssa _____, notaio in Formia, aggiornata a tutto il 14.04.2022, copre il ventennio anteriore al pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 18.03.2022 formalità 5213. In data 23.09.2023 l'Esperto ha aggiornato a tutto il 20.09.2023 l'ispezione ipotecaria a carico dell'esecutato _____, non rinvenendo ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto elencato nella certificazione notarile.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO 1/SEMINTERRATO

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

Si riferisce che la documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore precedente, consistente nella certificazione notarile del 22.04.2022 a firma della Dott.ssa _____, notaio in Formia, aggiornata a tutto il 14.04.2022, copre il ventennio anteriore al pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 18.03.2022 formalità 5213. In data 23.09.2023 l'Esperto ha aggiornato a tutto il 20.09.2023 l'ispezione ipotecaria a carico _____, non rinvenendo ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto elencato nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO TERRA

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO 1/SEMINTERRATO

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

CONFINI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO TERRA

L'immobile confina con area di corte particella 108, particella 1184, attigua proprietà o aventi causa, salvo altri.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO 1/SEMINTERRATO

L'immobile confina per due lati con terrapieno, attigua proprietà o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Depositi	130,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	4,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA),
PIANO 1/SEMINTERRATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Depositoi	130,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	2,20 m	1/Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA),
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1992 al 29/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1183, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 126 mq Rendita € 331,88 Piano Terra
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1183, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 126 mq Rendita € 331,88 Piano Terra
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1183, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 126 mq Rendita € 331,88 Piano Terra
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1183, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 126 mq Rendita € 331,88 Piano Terra

L'attuale ditta intestataria corrisponde a quella reale

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA),
PIANO 1/SEMINTERRATO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1992 al 18/12/1992		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1183, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 124 mq Rendita € 192,12 Piano 1/Seminterrato
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1183, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 126 mq Superficie catastale 139 mq Rendita € 192,12 Piano 1/Seminterrato
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1182, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 126 mq Superficie catastale 139 mq Rendita € 192,12 Piano 1/Seminterrato
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1183, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 126 mq Rendita € 192,12 Piano 1/Seminterrato

L'attuale ditta intestataria corrisponde a quella reale

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), 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	1183	1		C2	3	126 mq		331,88 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella scheda di accatastamento, ad eccezione della zona soppalcata.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO 1/SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1183	5		C2	3	126 mq		192,12 €	1/Seminterrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella scheda di accatastamento, ove si rappresenta la materiale divisione con l'attiguo locale di altra ditta con un muro in luogo dell'esistente rete metallica.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO TERRA

All'atto del sopralluogo l'immobile presentava un normale stato conservativo e manutentivo.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO 1/SEMINTERRATO

All'atto del sopralluogo l'immobile presentava un normale stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO TERRA

Rientra tra i beni comuni con altre unità immobiliari, oltre a quanto previsto dal codice civile, l'area di corte attualmente identificata con la particella 108 qualità "Ente Urbano".

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO 1/SEMINTERRATO

Rientra tra i beni comuni con altre unità immobiliari, oltre a quanto previsto dal codice civile, l'area di corte attualmente identificata con la particella 108 qualità "Ente Urbano".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO TERRA

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO 1/SEMINTERRATO

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO TERRA

Durante le fasi di sopralluogo l'Esperto ha rilevato le seguenti caratteristiche costruttive e dotazioni proprie dell'immobile: - struttura portante del fabbricato: calcestruzzo armato;
- copertura del fabbricato: realizzata a terrazzo piano in latero cemento calpestabile (terrazza dipertinenza dell'appartameto di cui al lotto 1);
- pavimentazione: grès ceramicato;
- infissi esterni: in metallo;
- rifiniture interne: pareti intonacate e pitturate con tinta lavabile;
- impianti: elettrico.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO 1/SEMINTERRATO

Durante le fasi di sopralluogo l'Esperto ha rilevato le seguenti caratteristiche costruttive e dotazioni proprie dell'immobile: - struttura portante del fabbricato: calcestruzzo armato;
- copertura del fabbricato: realizzata a terrazzo piano in latero cemento calpestabile (terrazza dipertinenza dell'appartameto di cui al lotto 1);
- pavimentazione: grès ceramicato;
- infissi esterni: in metallo;
- rifiniture interne: pareti intonacate e pitturate con tinta lavabile;
- impianti: elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO TERRA

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

All'atto del sopralluogo il bene risultava occupato e nella disponibilità della signora

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO 1/SEMINTERRATO

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

All'atto del sopralluogo il bene risultava occupato e nella disponibilità della signora

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1991 al 05/05/1992		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/1991	13629	2925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/01/1992	1487	1280
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/05/1992 al 29/12/2011		Ricongiungimento di Usufrutto in morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/05/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Costituzione in _____ di Beni Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2011	60500	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/01/2012	68	61
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023		Sostituzione in _____ di Beni Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/02/2016	973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/03/2016	4827	3458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023		Sostituzione del _____			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/09/2023	9620	6459
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/09/2023	24727	18487
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			22/09/2023	30693	Serie IT

Successivamente al Pignoramento Immobiliare, trascritto il 18.03.2022 contro l'Esperto ha accertato la presenza di un successivo atto pubblico rogato in data 08.09.2023 dal di Roma, rep. 9620 avente per oggetto la sostituzione il cui fondo è costituito dal diritto in piena proprietà dei beni immobili gravati dal pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura.

Dalla lettura dell'innanzi richiamato atto, di cui si allega copia richiesta dallo scrivente Esperto direttamente al notaio rogante, si rileva che la sostituzione del si è reso necessario in seguito alle dimissioni rassegnate dal signor , nella rivestita qualità , nelle mani della disponente la quale accetta le dimissioni assumendone personalmente il nuovo ufficio .

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO 1/SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1991 al 05/05/1992		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/1991	13629	2925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/01/1992	1487	1280
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/05/1992 al 29/12/2011		Ricongiungimento di Usufrutto in morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/05/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Costituzione in di Beni Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA),
PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 23/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni _____ sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG _____ del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritta a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Dopmanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società _____

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA),
PIANO 1/SEMINTERRATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 23/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni _____ sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG _____ n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a

eventuali somme occorrenti per legittimare l'immobile.

Per l'immobile con destinazione d'uso di "deposito" non è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO 1/SEMINTERRATO

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

Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 7, piano Terra**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si riferisce che la documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore procedente, consistente nella certificazione notarile del 22.04.2022 a firma della Dott.ssa  , notaio in Formia, aggiornata a tutto il 14.04.2022, copre il ventennio anteriore al pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 18.03.2022 formalità 5213. In data 23.09.2023 l'Esperto ha aggiornato a tutto il 20.09.2023 l'ispezione ipotecaria a carico dell'esecutato  , non rinvenendo ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto elencato nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

CONFINI

L'immobile in esame confina con via Enrico Amante, via Bruto Amante, vano scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	103,30 mq	135,70 mq	1	103,30 mq	3,40 m	Terra
Soppalco	24,00 mq	38,00 mq	0,50	19,00 mq	2,08 m	Primo/soppalco
Totale superficie convenzionale:				122,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si chiarisce che il piano terra ha altezze variabili che vanno da un minimo di m. 2,26 (zona sttostante il soppalco) ad un massimo di m. 4,55 (zona ingresso sala principale).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1992 al 18/12/1996		Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 425, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 112 mq Superficie catastale 158 mq Rendita € 295,00

		Piano Terra
Dal 19/12/1996 al 29/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 425, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 155 mq Superficie catastale 158 mq Rendita € 2.065,31 Piano Terra + Soppalco
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 20 Categoria C1 Cl.4, Cons. 155 mq Superficie catastale 158 mq Rendita € 2.065,31 Piano Terra + Soppalco
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 20 Categoria C1 Cl.4, Cons. 155 mq Superficie catastale 158 mq Rendita € 2.065,31 Piano Terra + Soppalco
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 20 Categoria C1 Cl.4, Cons. 155 mq Superficie catastale 158 mq Rendita € 2.065,31 Piano Terra + Soppalco

L'attuale ditta intestataria corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	779	20		C1	4	155 mq	158 mq	2065,31 €	Terra + Primo (Soppalco)	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In merito ai dati catastali l'Esperto chiarisce quanto segue.

L'attuale identificativo catastale del bene "foglio 94 particella 779 sub. 20" deriva dall'originario "foglio 94

particella 425 sub. 1" variato d'ufficio per allineamento corrispondenza identificativo mappe a far data 02.11.2011.

Quanto alla sussistenza o meno di difformità, lo scrivente riferisce che l'attuale planimetria presente in atti, depositata in data 19.12.1996 prot. A-1836, non corrisponde allo stato attuale dell'immobile modificato nella distribuzione interna a seguito dei recentissimi lavori di ristrutturazione.

A tal fine si rende necessario procedere all'aggiornamento catastale con procedura Docfa.



STATO CONSERVATIVO

Alla luce dei recentissimi lavori di ristrutturazione, l'immobile si presenta un ottimo stato conservativo.



PARTI COMUNI

Inserito all'interno di un fabbricato condominiale ma con ingresso autonomo rispetto alle ulteriori unità immobiliari, peraltro anch'esse pignorate ad eccezione del terrazzo di copertura accessibile e utilizzabile ma non censito autonomamente, come parti comune occorre riferirsi a quanto previsto dal codice civile.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante le fasi di sopralluogo l'Esperto ha rilevato le seguenti caratteristiche costruttive e dotazioni proprie dell'immobile:

- struttura portante del fabbricato: muratura ordinaria in pietrame calcareo;
- solai interpiano: del tipo latero - cemento;
- copertura del fabbricato: realizzata con solaio piano calpestabile;
- pavimentazione: marmo grès porcellanato;
- infissi esterni: ferro ed alluminio;
- rifiniture interne: pareti intonacate, pitturate con tinta lavabile e rifinite con cornici in polimero;
- impianti: elettrico, gas metano, idrico assicurato dall'acquedotto pubblico, fognario attraverso collettore comunale, condizionatori caldo/freddo.



STATO DI OCCUPAZIONE

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



Per quanto concerne lo stato di occupazione dell'immobile, all'atto del sopralluogo il locale commerciale, chiuso al pubblico a causa di lavori di ristrutturazione, risultava occupato e nella disponibilità della società (peraltro committente dei lavori in corso d'opera) in forza di contratto di locazione compiutamente riferito nella Seconda Relazione di Custodia del 22.05.2023 a firma del _____, cui l'Esperto rimanda la consultazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1991 al 05/05/1992		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/1991	13629	2925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/01/1992	1487	1280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/1992 al 29/12/2011		Ricongiungimento di Usufrutto in morte di _____			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Costituzione in _____ di Beni Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2011	60500	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Latina		
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
			Vol. N°
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023	Sostituzione in _____ di Beni Immobili		
	Rogante	Data	Repertorio N°
		09/02/2016	973
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
		09/03/2016	4827
			3458
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
			Vol. N°
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023	Sostituzione del _____		
	Rogante	Data	Repertorio N°
		08/09/2023	9620
			6459
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
		22/09/2023	24727
		18487	
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
			Vol. N°
		22/09/2023	30693
			Serie IT

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 risulta variata.

Successivamente al Pignoramento Immobiliare, trascritto il 18.03.2022 contro _____, l'Esperto ha accertato la presenza di un successivo atto pubblico rogato in data 08.09.2023 dal _____ di Roma, rep. 9620 avente per oggetto la sostituzione del _____ il cui fondo in _____ è costituito dal diritto in piena proprietà dei beni immobili gravati dal pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura.

Dalla lettura dell'innanzi richiamato atto, di cui si allega copia richiesta dallo scrivente Esperto direttamente al notaio rogante, si rileva che la sostituzione del _____ si è reso necessario in seguito alle dimissioni rassegnate dal signor _____, nella rivestita qualità di _____, nelle mani della disponente signora _____ la quale accetta le _____ assumendone personalmente il nuovo ufficio di _____.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di _____

Contro _____

Note: I beni in _____ sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritta a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona A - Restauro Conservativo" del del vigente strumento urbanistico, la cui attività edilizia è regolata da Piano Particolareggiato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come innanzi riferito, all'atto del sopralluogo l'immobile in esame era interessato da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione tesi al restyling del locale, peraltro in assenza della prevista tabella lavori nella quale devono essere inserite tutte le informazioni necessarie a descrivere i lavori svolti all'interno del cantiere di riferimento, indicando anche i principali soggetti coinvolti a più livelli nella realizzazione degli stessi.

Quanto alla regolarità edilizia del locale commerciale deve necessariamente sottolinearsi che dalla lettura dell'atto per notar _____ di Latina del 19.12.1991 rep. 13629, la signora _____ riceveva in donazione dal genitore _____, tra l'altro, "... l'intero fabbricato costituito da un locale terraneo per uso deposito di mq. 112 circa e due appartamenti ai piani primo e secondo....", deducendo che a quella data (ovvero

19.12.1991) il locale posto al pèiano terra non avesse l'attuale destinazione commerciale essendo un semplice deposito peraltro privo di soppalco.

La conferma di tale deduzione è data dalla lettura della visura storica catastale nella quale si evince che a far data 19.12.1996 (protocollo A-1836), quindi successivamente all'atto di donazione, la presentava apposita variazione cambiando la destinazione d'uso del locale da "magazzino" categoria C/2 a "locale commerciale" categoria C/1.

Dalle accurate ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi, lo scrivente appurava che per tale cambio di destinazione d'uso non risulta essere stato rilasciato alcun titolo abilitativo, nè di recente risulta essere stata presentata istanza per l'esecuzione dei lavori in corso di esecuzione.

Anzi, come si documenta nell'allegato certificato a firma del Dirigente del settore urbanistico (prot. n. 63561/2023 del 09.08.2023), in data 16.04.1996 fu presentata istanza per ottenere il cambio della destinazione d'uso ma non fu mai esaminata dalla Commissione Edilizia.

Pertanto si conclude sulla irregolarità urbanistica dell'odierno locale commerciale, sia nella distribuzione interna e variazione prospettica (riscontrabile, questa, nella modificata porta esterna di ingresso che da via Amante - civico 9 - introduce nella cucina del locale), sia nell'aumento di superficie utile interna con la realizzazione del soppalco, sia nella destinazione d'uso "commerciale" assunta solo dal punto di vista catastale sin dall'aprile del 1996.

Da ulteriori colloqui avuti con i tecnici comunali si riferisce che dette difformità non trovano le condizioni per rientrare nella sanabilità richiamata dall'art. 40 L. 47/85 come prescritto per le procedure esecutive, ma potrebbero essere legittimate in via ordinaria in forza di alcune delibere comunali e N.T.A. del piano particolareggiato del centro storico.

Chiaramente l'Esperto, allo stato, non può dare l'assoluta certezza sulla sanabilità delle opere in quanto, atteso anche il mancato rinvenimento di alcuni fascicoli edilizi negli archivi del Comune, si rende necessario redigere accurato elaborato progettuale dello stato ante e post operam da porre all'esame dell'ufficio tecnico, nè può riferire sulle eventuali somme occorrenti per legittimare l'immobile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 1, piano Primo



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

Si riferisce che la documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore procedente, consistente nella certificazione notarile del 22.04.2022 a firma della Dott.ssa _____, notaio in Formia, aggiornata a tutto il 14.04.2022, copre il ventennio anteriore al pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 18.03.2022 formalità 5213. In data 23.09.2023 l'Esperto ha aggiornato a tutto il 20.09.2023 l'ispezione ipotecaria a carico dell'esecutato _____, non rinvenendo ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto elencato nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina con vano scala e corridoio comune, affaccio su via Enrico Amante, altra unità immobiliare int. 2 stessa ditta (sub. 22), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,90 mq	38,85 mq	1	38,85 mq	3,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				38,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2011 al 01/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 425, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 167,85 Piano Primo
Dal 02/12/2011 al 29/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 167,85 Piano Primo
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 167,85 Piano Primo
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2 Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Primo
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Primo

L'attuale ditta intestataria corrisponde a quella reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	94	779	21		A2	2	2,5 vani	36 mq	167,85 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella scheda di accatastamento viene rappresentato un piccolo vano esterno all'appartamento, riportato graficamente anche nelle altre schede catastali degli appartamenti del primo piano (subalterni 22 e 23).

Rilevato che nel progetto architettonico assentito dal Comune di cui al Permesso di Costruire n. 1740 del 12.02.2008 (richiamato nel link "regolarità edilizia") detto vano viene indicato come "locale servizi condominiali", si ritiene che lo stesso non sia di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare bensì condominiale.

Pertanto si consiglia di eseguire apposita variazione catastale "Docfa" tesa alla costituzione dei Beni Comune non Censibili quali il vano scala, il corridoio di servizio e detto vano per servizi condominiali, ad oggi non costituiti.

Stesso discorso per la terrazza di copertura (lastrico solare) accessibile a mezzo scala condominiale, non richiamata nel pignoramento immobiliare, non risulta accatastata nè come Bene Comune non Censibile ai sottostanti appartamenti dei piani primo e secondo, nè come bene esclusivo in testa alla signora .

ASTE GIUDIZIARIE STATO CONSERVATIVO



Alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione, l'appartamento si presenta un ottimo stato conservativo.

ASTE GIUDIZIARIE PARTI COMUNI

Come innanzi detto, sono da intendersi comuni alle altre unità immobiliari ubicate ai piani primo e secondo, il vano scala, il corridoi/disimpegno e i due piccoli vani di servizio presenti nel pianerottolo dei piani primo e secondo.

Anche il terrazzo di copertura, accessibile ed utilizzabile a mezzo scala, non censito autonomamente, potrebbe rientrare come bene comune alle sottostanti unità residenziali disposte ai piani primo e secondo.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

ASTE GIUDIZIARIE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante le fasi di sopralluogo l'Esperto ha rilevato le seguenti caratteristiche costruttive e dotazioni proprie dell'immobile: - struttura portante del fabbricato: muratura ordinaria in pietrame calcareo;

- solai interpiano: del tipo latero - cemento;

- copertura del fabbricato: realizzata con solaio piano calpestabile;

- pavimentazione: grès porcellanato finto parquet;

- infissi esterni: alluminio;

- porte, in legno del tipo ad anta e scigno;

- rifiniture interne: pareti intonacate e pitturate con tinta lavabile;

- impianti: elettrico, gas metano, idrico assicurato dall'acquedotto pubblico, fognario attraverso collettore comunale, condizionatore caldo/freddo e produzione acqua calda centralizzato per tutte le unità immobiliari presenti nella palazzina.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava libero, nella disponibilità della signora

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1991 al 05/05/1992		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/1991	13629	2925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/01/1992	1487	1280
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/05/1992 al 29/12/2011		Ricongiungimento di Usufrutto in morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/05/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Costituzione in di Beni Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			02/01/2012	68
				61
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023		Sostituzione in _____ di Beni Immobili		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			09/02/2016	973
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			09/03/2016	4827
				3458
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023		Sostituzione del _____		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			08/09/2023	9620
				6459
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			22/09/2023	24727
				18487
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
			22/09/2023	30693
				Serie IT

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Successivamente al Pignoramento Immobiliare, trascritto il 18.03.2022 contro l'Esperto ha accertato la presenza di un successivo atto pubblico rogato in data 08.09.2023 dal Notaio , rep. 9620 avente per oggetto la sostituzione del il cui fondo in è costituito dal diritto in piena proprietà dei beni immobili gravati dal pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura.

Dalla lettura dell'innanzi richiamato atto, di cui si allega copia richiesta dallo scrivente Esperto direttamente al notaio rogante, si rileva che si è reso necessario in seguito alle dimissioni rassegnate dal signor , nella rivestita qualità di , nelle mani della disponente la quale accetta le dimissioni del assumendone personalmente il nuovo ufficio di .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni in sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritti a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona A - Restauro Conservativo" del del vigente strumento urbanistico, la cui attività edilizia è regolata da Piano Particolareggiato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare in esame è stata originata dalla ristrutturazione e divisione in tre appartamenti dell'unica residenza che originariamente occupava l'intero primo piano.

Detti lavori sono stati eseguiti in conformità del Permesso di Costruire n.1740 rilasciato dal Comune di Fondi alla signora _____ in data 12.02.2008.

In data 19.04.2012 con prot. n. 3304 il Dirigente del Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Territoriale - del Comune di Fondi certificava l'agibilità delle nuove sei unità immobiliari disposte al primo e secondo piano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale assentito con il rilascio del Permesso di Costruire n. 1740 del 12.02.2008.

In sede di sopralluogo la signora _____ consegnava per l'appartamento in oggetto l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 13.09.2019 per "locazione" recante il codice identificativo n. 5900726000092127 con validità ventennale.

Da una verifica del citato attestato, l'Esperto ha ritenuto opportuno predisporre - come richiesto nei quesiti - nuovo Attestato per "passaggio di proprietà" attinente il potenziale trasferimento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva.

Dall'elaborazione dei dati acquisiti in loco è scaturito che l'immobile in esame ha una classe energetica "G".

L'Attestato non viene trasmessa agli Uffici Regionali in quanto all'atto del sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto della caldaia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 2, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si riferisce che la documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore procedente, consistente nella certificazione notarile del 22.04.2022 a firma della Dott.ssa _____, notaio in Formia, aggiornata a tutto il 14.04.2022, copre il ventennio anteriore al pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 18.03.2022 formalità 5213. In data 23.09.2023 l'Esperto ha aggiornato a tutto il 20.09.2023 l'ispezione ipotecaria a carico dell'esecutato _____, non rinvenendo ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto elencato nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina con corridoio comune, affaccio su via Enrico Amante, altra unità immobiliare int. 1 stessa ditta (sub. 21), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,55 mq	34,10 mq	1	34,10 mq	3,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				34,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 28/07/2011 al 01/12/2011	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 425, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Primo
Dal 02/12/2011 al 29/12/2011	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Primo
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Primo
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2 Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Primo
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Primo

L'attuale ditta intestataria corrisponde a quella reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	779	22		A2	2	2,5 vani	36 mq	167,85 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Nella scheda di accatastamento viene rappresentato un piccolo vano esterno all'appartamento, riportato graficamente anche nelle altre schede catastali degli appartamenti del primo piano (subalterni 21 e 23).

Rilevato che nel progetto architettonico assentito dal Comune di cui al Permesso di Costruire n. 1740 del 12.02.2008 (richiamato nel link "regolarità edilizia") detto vano viene indicato come "locale servizi condominiali", si ritiene che lo stesso non sia di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare bensì condominiale.

Pertanto si consiglia di eseguire apposita variazione catastale "Docfa" tesa alla costituzione dei Beni Comune non Censibili quali il vano scala, il corridoio di servizio e detto vano per servizi condominiali, ad oggi non costituiti.

Stesso discorso per la terrazza di copertura (lastrico solare) accessibile a mezzo scala condominiale, non richiamata nel pignoramento immobiliare, non risulta accatastata nè come Bene Comune non Censibile ai sottostanti appartamenti dei piani primo e secondo, nè come bene esclusivo in testa alla signora

STATO CONSERVATIVO

Alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione, l'appartamento si presenta un ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

Come innanzi detto, sono da intendersi comuni alle altre unità immobiliari ubicate ai piani primo e secondo, il vano scala, il corridoi/disimpegno e i due piccoli vani di servizio presenti nel pianerottolo dei piani primo e secondo.

Anche il terrazzo di copertura, accessibile ed utilizzabile a mezzo scala, non censito autonomamente, potrebbe rientrare come bene comune alle sottostanti unità residenziali disposte ai piani primo e secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante le fasi di sopralluogo l'Esperto ha rilevato le seguenti caratteristiche costruttive e dotazioni proprie dell'immobile: - struttura portante del fabbricato: muratura ordinaria in pietrame calcareo;

- solai interpiano: del tipo latero - cemento;

- copertura del fabbricato: realizzata con solaio piano calpestabile;

- pavimentazione: grès porcellanato finto parquet;

- infissi esterni: alluminio;

- porte, in legno del tipo ad anta e scrigno;

- rifiniture interne: pareti intonacate e pitturate con tinta lavabile;

- impianti: elettrico, gas metano, idrico assicurato dall'acquedotto pubblico, fognario attraverso collettore comunale, condizionatore caldo/freddo e produzione acqua calda centralizzato per tutte le unità immobiliari presenti nella palazzina.

STATO DI OCCUPAZIONE

Con contratto di locazione ad uso turistico datato 07.06.2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 07.06.2021 al n. 3T 004969, la conduttrice aveva sublocato a , per la durata di mesi 4 (dal 01.06.2019 al 30.09.2021), l'immobile ad uso abitativo censito al foglio 94 particella n.779 sub.22, per il corrispettivo di euro 300,00 mensili; la registrazione del suddetto contratto veniva poi fatta oggetto di rinnovazione con comunicazione del 04.08.2022 fino al 30.09.2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1991 al 05/05/1992		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/1991	13629	2925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/01/1992	1487	1280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/05/1992 al 29/12/2011		Ricongiungimento di Usufrutto in morte di	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	06/05/1992				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016				Costituzione in di Beni Immobili	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2011	60500	

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		02/01/2012	68	61
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023	Sostituzione in _____ di Beni Immobili			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		09/02/2016	973	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		09/03/2016	4827	3458
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Sostituzione del _____			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		08/09/2023	9620	6459
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		22/09/2023	24727	18487
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		22/09/2023	30693	Serie IT

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Successivamente al Pignoramento Immobiliare, trascritto il 18.03.2022 contro _____, l'Esperto ha accertato la presenza di un successivo atto pubblico rogato in data 08.09.2023 dal _____, rep. 9620 avente per oggetto la sostituzione del _____ il cui fondo in _____ è _____

costituito dal diritto in piena proprietà dei beni immobili gravati dal pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura.

Dalla lettura dell'innanzi richiamato atto, di cui si allega copia richiesta dallo scrivente Esperto direttamente al notaio rogante, si rileva che la sostituzione del _____ si è reso necessario in seguito alle dimissioni rassegnate dal signor _____, nella rivestita qualità di _____, nelle mani della disponente _____ la quale accetta le dimissioni _____ assumendone personalmente il nuovo ufficio _____.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di _____

Contro _____

Note: I beni in _____ sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritti a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Dopmanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritti a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona A - Restauro Conservativo" del del vigente strumento urbanistico, la cui attività edilizia è regolata da Piano Particolareggiato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare in esame è stata originata dalla ristrutturazione e divisione in tre appartamenti dell'unica residenza che originariamente occupava l'intero primo piano.

Detti lavori sono stati eseguiti in conformità del Permesso di Costruire n.1740 rilasciato dal Comune di Fondi alla signora _____ in data 12.02.2008.

In data 19.04.2012 con prot. n. 3304 il Dirigente del Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Territoriale - del

Comune di Fondi certificava l'agibilità delle nuove sei unità immobiliari disposte al primo e secondo piano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale assentito con il rilascio del Permesso di Costruire n. 1740 del 12.02.2008.

In sede di sopralluogo la signora _____ consegnava per l'appartamento in oggetto l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 13.09.2019 per "locazione" recante il codice identificativo n. 5900726000092136 con validità ventennale.

Da una verifica del citato attestato, l'Esperto ha ritenuto opportuno predisporre - come richiesto nei quesiti - nuovo Attestato per "passaggio di proprietà" attinente il potenziale trasferimento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva.

Dall'elaborazione dei dati acquisiti in loco è scaturito che l'immobile in esame ha una classe energetica "G".

L'Attestato non viene trasmessa agli Uffici Regionali in quanto all'atto del sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto della caldaia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 3, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si riferisce che la documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore procedente, consistente nella certificazione notarile del 22.04.2022 a firma della Dott.ssa _____, notaio in Formia, aggiornata a tutto il 14.04.2022, copre il ventennio anteriore al pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 18.03.2022 formalità 5213. In data 23.09.2023 l'Esperto ha aggiornato a tutto il 20.09.2023 l'ispezione ipotecaria a carico dell'esecutato _____, non rinvenendo ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto elencato nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina con corridoio comune, affaccio su via Enrico Amante, affaccio su via Bruto Amante, altra unità immobiliare int. 2 stessa ditta (sub. 22), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,80 mq	40,57 mq	1	40,57 mq	3,20 m	Primo
Balcone	2,60 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				41,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 28/07/2011 al 01/12/2011	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 425, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 201,42 Piano Primo
Dal 02/12/2011 al 29/12/2011	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 201,42 Piano Primo
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 201,42 Piano Primo
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 201,42 Piano Primo
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 201,42 Piano Primo

L'attuale ditta intestataria corrisponde a quella reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	779	23		A2	2	3 vani		201,42 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Nella scheda di accatastamento viene rappresentato un piccolo vano esterno all'appartamento, riportato graficamente anche nelle altre schede catastali degli appartamenti del primo piano (subalterni 21 e 22).

Rilevato che nel progetto architettonico assentito dal Comune di cui al Permesso di Costruire n. 1740 del

12.02.2008 (richiamato nel link "regolarità edilizia") detto vano viene indicato come "locale servizi condominiali", si ritiene che lo stesso non sia di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare bensì condominiale.

Pertanto si consiglia di eseguire apposita variazione catastale "Docfa" tesa alla costituzione dei Beni Comune non Censibili quali il vano scala, il corridoio di servizio e detto vano per servizi condominiali, ad oggi non costituiti.

Stesso discorso per la terrazza di copertura (lastrico solare) accessibile a mezzo scala condominiale, non richiamata nel pignoramento immobiliare, non risulta accatastata nè come Bene Comune non Censibile ai sottostanti appartamenti dei piani primo e secondo, nè come bene esclusivo in testa alla

STATO CONSERVATIVO

Alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione, l'appartamento si presenta un ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

Come innanzi detto, sono da intendersi comuni alle altre unità immobiliari ubicate ai piani primo e secondo, il vano scala, il corridoi/disimpegno e i due piccoli vani di servizio presenti nel pianerottolo dei piani primo e secondo.

Anche il terrazzo di copertura, accessibile ed utilizzabile a mezzo scala, non censito autonomamente, potrebbe rientrare come bene comune alle sottostanti unità residenziali disposte ai piani primo e secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante le fasi di sopralluogo l'Esperto ha rilevato le seguenti caratteristiche costruttive e dotazioni proprie dell'immobile: - struttura portante del fabbricato: muratura ordinaria in pietrame calcareo; - solai interpiano: del tipo latero - cemento; - copertura del fabbricato: realizzata con solaio piano calpestabile; - pavimentazione: grès porcellanato finto parquet; - infissi esterni: alluminio; - porte, in legno del tipo ad anta e scrigno; - rifiniture interne: pareti intonacate e pitturate con tinta lavabile; - impianti: elettrico, gas metano, idrico assicurato dall'acquedotto pubblico, fognario attraverso collettore comunale, condizionatori caldo/freddo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Con contratto privo di data, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 27.09.2019, la conduttrice
aveva sublocato a _____, per la durata di anni 4 (dal 01.10.2029 al 30.09.2023),
l'immobile ad uso abitativo al piano primo, censito al foglio 94 particella n.779 sub.23, per il corrispettivo di
euro 380,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1991 al 05/05/1992		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/1991	13629	2925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/01/1992	1487	1280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/1992 al 29/12/2011		Ricongiungimento di Usufrutto in morte di _____			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/05/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Costituzione in _____ di Beni Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2011	60500	
		Trascrizione			

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		02/01/2012	68	61
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023	Sostituzione in _____ di Beni Immobili			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		09/02/2016	973	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		09/03/2016	4827	3458
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023	Sostituzione del _____			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		08/09/2023	9620	6459
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		22/09/2023	24727	18487
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	22/09/2023	30693	Serie IT	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Successivamente al Pignoramento Immobiliare, trascritto il 18.03.2022 contro _____, l'Esperto ha accertato la presenza di un successivo atto pubblico rogato in data 08.09.2023 dal Notaio _____ rep. 9620 avente per oggetto la _____ il cui fondo in _____ è costituito dal diritto in piena proprietà dei beni immobili gravati dal pignoramento immobiliare di cui alla _____

presente procedura.

Dalla lettura dell'innanzi richiamato atto, di cui si allega copia richiesta dallo scrivente Esperto direttamente al notaio rogante, si rileva che la sostituzione del _____ si è reso necessario in seguito alle dimissioni rassegnate dal signor _____, nella rivestita qualità di _____, nelle mani della disponente _____ la quale accetta le dimissioni del _____ assumendone personalmente il nuovo ufficio di _____.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 23/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di _____

Contro _____

Note: I beni in _____ sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritti a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Dopmanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società _____

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona A - Restauro Conservativo" del del vigente strumento urbanistico, la cui attività edilizia è regolata da Piano Particolareggiato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare in esame è stata originata dalla ristrutturazione e divisione in tre appartamenti dell'unica residenza che originariamente occupava l'intero primo piano.

Detti lavori sono stati eseguiti in conformità del Permesso di Costruire n.1740 rilasciato dal Comune di Fondi alla signora _____ in data 12.02.2008, ad eccezione del balconcino che risulta leggermente difforme dall'elaborato progettuale.

In data 19.04.2012 con prot. n. 3304 il Dirigente del Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Territoriale - del _____

Comune di Fondi certificava l'agibilità delle nuove sei unità immobiliari disposte al primo piano e secondo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale assentito con il rilascio del Permesso di Costruire n. 1740 del 12.02.2008.

In sede di sopralluogo la _____ consegnava per l'appartamento in oggetto l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 13.09.2019 per uso "locazione" recante il codice identificativo n. 5900726000092145 con validità ventennale.

Da una verifica del citato attestato, l'Esperto ha ritenuto opportuno predisporre - come richiesto nei quesiti - nuovo Attestato per uso "passaggio di proprietà" attinente il potenziale trasferimento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva.

Dall'elaborazione dei dati acquisiti in loco è scaturito che l'immobile in esame ha una classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 4, piano Secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si riferisce che la documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore procedente, consistente nella certificazione notarile del 22.04.2022 a firma della Dott.ssa _____, notaio in Formia, aggiornata a tutto il 14.04.2022, copre il ventennio anteriore al pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate di Latina in data 18.03.2022 formalità 5213. In data 23.09.2023 l'Esperto ha aggiornato a tutto il 20.09.2023 l'ispezione ipotecaria a carico dell'esecutato , non rinvenendo ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto elencato nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina con vano scala e corridoio comune, affaccio su via Enrico Amante, altra unità immobiliare int. 5 stessa ditta (sub. 25), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,90 mq	38,85 mq	1	38,85 mq	3,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				38,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2011 al 01/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 425, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85

		Piano Secondo
Dal 02/12/2011 al 29/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 24 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Secondo
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 24 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Secondo
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 24 Categoria A2 Cl.2, Cons. 36 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Secondo
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 24 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Secondo

L'attuale ditta intestataria corrisponde a quella reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	779	24		A2	2	2,5 vani	36 mq	167,85 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

Nella scheda di accatastamento viene rappresentato un piccolo vano esterno all'appartamento, riportato graficamente anche nelle altre schede catastali degli appartamenti del secondo piano (subalterni 25 e 26).

Rilevato che nel progetto architettonico assentito dal Comune di cui al Permesso di Costruire n. 1740 del 12.02.2008 (richiamato nel link "regolarità edilizia") detto vano viene indicato come "locale servizi condominiali", si ritiene che lo stesso non sia di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare bensì condominiale.

Pertanto si consiglia di eseguire apposita variazione catastale "Docfa" tesa alla costituzione dei Beni Comune

non Censibili quali il vano scala, il corridoio di servizio e detto vano per servizi condominiali, ad oggi non costituiti.

Stesso discorso per la terrazza di copertura (lastrico solare) accessibile a mezzo scala condominiale, non richiamata nel pignoramento immobiliare, non risulta accatastata nè come Bene Comune non Censibile ai sottostanti appartamenti dei piani primo e secondo, nè come bene esclusivo in testa alla

STATO CONSERVATIVO

Alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione, l'appartamento si presenta un ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

Come innanzi detto, sono da intendersi comuni alle altre unità immobiliari ubicate ai piani primo e secondo, il vano scala, il corridoi/disimpegno e i due piccoli vani di servizio presenti nel pianerottolo dei piani primo e secondo.

Anche il terrazzo di copertura, accessibile ed utilizzabile a mezzo scala, non censito autonomamente, potrebbe rientrare come bene comune alle sottostanti unità residenziali disposte ai piani primo e secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante le fasi di sopralluogo l'Esperto ha rilevato le seguenti caratteristiche costruttive e dotazioni proprie dell'immobile: - struttura portante del fabbricato: muratura ordinaria in pietrame calcareo;

- solai interpiano: del tipo latero - cemento;

- copertura del fabbricato: realizzata con solaio piano calpestabile;

- pavimentazione: grès porcellanato finto parquet;

- infissi esterni: alluminio;

- porte, in legno del tipo ad anta e scrigno;

- rifiniture interne: pareti intonacate e pitturate con tinta lavabile;

- impianti: elettrico, gas metano, idrico assicurato dall'acquedotto pubblico, fognario attraverso collettore comunale, condizionatore caldo/freddo e produzione acqua calda centralizzato per tutte le unità immobiliari presenti nella palazzina.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Con contratto redatto il 27.09.2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in pari data, la conduttrice _____ aveva sublocato a _____, per la durata di anni 4 (dal 01.10.2019 al 30.09.2023), l'immobile ad uso abitativo al piano secondo, censito al foglio 94 particella n.779 sub.24, per il corrispettivo di euro 320,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1991 al 05/05/1992		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/1991	13629	2925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/01/1992	1487	1280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/1992 al 29/12/2011		Ricongiungimento di Usufrutto in morte di _____			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/05/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Costituzione in _____ di Beni Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2011	60500	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Latina		
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023	Costituzione in _____ di Beni Immobili		
	Rogante	Data	Repertorio N°
		09/02/2016	973
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
		09/03/2016	4827
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023	Sostituzione del _____		
	Rogante	Data	Repertorio N°
		08/09/2023	9620
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
		22/09/2023	24727
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
		22/09/2023	30693
			Serie IT

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Successivamente al Pignoramento Immobiliare, trascritto il 18.03.2022 contro _____, l'Esperto ha accertato la presenza di un successivo atto pubblico rogato in data 08.09.2023 dal _____, rep. 9620 avente per oggetto la sostituzione _____ il cui fondo in _____ è costituito dal diritto in piena proprietà dei beni immobili gravati dal pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura.

Dalla lettura dell'innanzi richiamato atto, di cui si allega copia richiesta dallo scrivente Esperto direttamente al notaio rogante, si rileva che la _____ si è reso necessario in seguito alle dimissioni rassegnate _____

dal signor _____, nella rivestita qualità di _____, nelle mani della disponente
la quale accetta le dimissioni del _____ assumendone personalmente il nuovo ufficio d _____.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di _____

Contro _____

Note: I beni in _____ sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritti a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Dopmanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritti a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società _____

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona A - Restauro Conservativo" del del vigente strumento urbanistico, la cui attività edilizia è regolata da Piano Particolareggiato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare in esame è stata originata dalla ristrutturazione e divisione in tre appartamenti dell'unica residenza che originariamente occupava l'intero secondo piano.

Detti lavori sono stati eseguiti in conformità del Permesso di Costruire n.1740 rilasciato dal Comune di Fondi alla signora _____ in data 12.02.2008.

In data 19.04.2012 con prot. n. 3304 il Dirigente del Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Territoriale - del Comune di Fondi certificava l'agibilità delle nuove sei unità immobiliari disposte al primo e secondo piano.

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

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale assentito con il rilascio del Permesso di Costruire n. 1740 del 12.02.2008.

In sede di sopralluogo la signora _____ consegnava per l'appartamento in oggetto l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 13.09.2019 per uso "locazione" recante il codice identificativo n. 5900726000092197 con validità ventennale.

Da una verifica del citato attestato, l'Esperto ha ritenuto opportuno predisporre - come richiesto nei quesiti - nuovo Attestato per uso "passaggio di proprietà" attinente il potenziale trasferimento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva.

Dall'elaborazione dei dati acquisiti in loco è scaturito che l'immobile in esame ha una classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 5, piano Secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si riferisce che la documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore procedente, consistente nella certificazione notarile del 22.04.2022 a firma della Dott.ssa _____, notaio in Formia, aggiornata a tutto il 14.04.2022, copre il ventennio anteriore al pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 18.03.2022 formalità 5213. In data 23.09.2023 l'Esperto ha aggiornato a tutto il 20.09.2023 l'ispezione ipotecaria a carico dell'esecutato _____, non rinvenendo ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto elencato nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina con corridoio comune, affaccio su via Enrico Amante, altra unità immobiliare int. 4 stessa ditta (sub. 24), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	28,55 mq	34,10 mq	1	34,10 mq	3,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				34,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2011 al 01/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 425, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Secondo
Dal 02/12/2011 al 29/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85

		Piano Secondo
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Secondo
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2 Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Secondo
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 167,85 Piano Secondo

L'attuale ditta intestataria corrisponde a quella reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	94	779	25		A2	2	2,5 vani	36 mq	167,85 €	Secondo		

Corrispondenza catastale

Nella scheda di accatastamento viene rappresentato un piccolo vano esterno all'appartamento, riportato graficamente anche nelle altre schede catastali degli appartamenti del secondo piano (subalterni 24 e 26).

Rilevato che nel progetto architettonico assentito dal Comune di cui al Permesso di Costruire n. 1740 del 12.02.2008 (richiamato nel link "regolarità edilizia") detto vano viene indicato come "locale servizi condominiali", si ritiene che lo stesso non sia di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare bensì condominiale.

Pertanto si consiglia di eseguire apposita variazione catastale "Docfa" tesa alla costituzione dei Beni Comune non Censibili quali il vano scala, il corridoio di servizio e detto vano per servizi condominiali, ad oggi non costituiti.

Stesso discorso per la terrazza di copertura (lastrico solare) accessibile a mezzo scala condominiale, non richiamata nel pignoramento immobiliare, non risulta accatastata nè come Bene Comune non Censibile ai sottostanti appartamenti dei piani primo e secondo, nè come bene esclusivo in testa alla

Alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione, l'appartamento si presenta un ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

Come innanzi detto, sono da intendersi comuni alle altre unità immobiliari ubicate ai piani primo e secondo, il vano scala, il corridoi/disimpegno e i due piccoli vani di servizio presenti nel pianerottolo dei piani primo e secondo.

Anche il terrazzo di copertura, accessibile ed utilizzabile a mezzo scala, non censito autonomamente, potrebbe rientrare come bene comune alle sottostanti unità residenziali disposte ai piani primo e secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante le fasi di sopralluogo l'Esperto ha rilevato le seguenti caratteristiche costruttive e dotazioni proprie dell'immobile: - struttura portante del fabbricato: muratura ordinaria in pietrame calcareo;

- solai interpiano: del tipo latero - cemento;

- copertura del fabbricato: realizzata con solaio piano calpestabile;

- pavimentazione: grès porcellanato finto parquet;

- infissi esterni: alluminio;

- porte, in legno del tipo ad anta e scrigno;

- rifiniture interne: pareti intonacate e pitturate con tinta lavabile;

- impianti: elettrico, gas metano, idrico assicurato dall'acquedotto pubblico, fognario attraverso collettore comunale, condizionatore caldo/freddo e produzione acqua calda centralizzato per tutte le unità immobiliari presenti nella palazzina.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Con contratto privo di data ma registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Formia in data 18.03.2021 al n.402 serie 3T, la sig.ra _____, affermandosene erroneamente come proprietaria, aveva concesso in comodato a _____, a decorrere dal 19.01.2021 e a tempo indeterminato, l'immobile ad uso abitativo, completamente arredato, censito al foglio 94 particella n.779 sub.25.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1991 al 05/05/1992		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/1991	13629	2925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/01/1992	1487	1280
Dal 06/05/1992 al 29/12/2011		Ricongiungimento di Usufrutto in morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/05/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Costituzione in di Beni Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2011	60500	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/01/2012	68	61
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023		Sostituzione in di Beni Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	09/02/2016	973		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		09/03/2016	4827	3458
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023	Sostituzione del			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		08/09/2023	9620	6459
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		22/09/2023	24727	18487
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	22/09/2023	30693	Serie IT	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Successivamente al Pignoramento Immobiliare, trascritto il 18.03.2022 contro l'Esperto ha accertato la presenza di un successivo atto pubblico rogato in data 08.09.2023 dal , rep. 9620 avente per oggetto la sostituzione del il cui fondo in è costituito dal diritto in piena proprietà dei beni immobili gravati dal pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura.

Dalla lettura dell'innanzi richiamato atto, di cui si allega copia richiesta dallo scrivente Esperto direttamente al notaio rogante, si rileva che la sostituzione del si è reso necessario in seguito alle dimissioni rassegnate dal signor , nella rivestita qualità di , nelle mani della disponente la quale accetta le dimissioni del assumendone personalmente il nuovo ufficio di .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritti a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Dopmanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritti a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona A - Restauro Conservativo" del del vigente strumento urbanistico, la cui attività edilizia è regolata da Piano Particolareggiato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare in esame è stata originata dalla ristrutturazione e divisione in tre appartamenti dell'unica residenza che originariamente occupava l'intero secondo piano.

Detti lavori sono stati eseguiti in conformità del Permesso di Costruire n.1740 rilasciato dal Comune di Fondi alla signora

ente del Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Territoriale - del Comune di Fondi certificava l'agibilità delle nuove sei unità immobiliari disposte al primo e secondo piano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale assentito con il rilascio del Permesso di Costruire n. 1740 del 12.02.2008.

In sede di sopralluogo la _____ consegnava per l'appartamento in oggetto l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 13.09.2019 per uso "locazione" recante il codice identificativo n. 5900726000092372 con validità ventennale.

Da una verifica del citato attestato, l'Esperto ha ritenuto opportuno predisporre - come richiesto nei quesiti - nuovo Attestato per uso "passaggio di proprietà" attinente il potenziale trasferimento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva.

Dall'elaborazione dei dati acquisiti in loco è scaturito che l'immobile in esame ha una classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 6, piano Secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si riferisce che la documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore precedente, consistente nella certificazione notarile del 22.04.2022 a firma della Dott.ssa _____, notaio in Formia, aggiornata a tutto il 14.04.2022, copre il ventennio anteriore al pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 18.03.2022 formalità 5213. In data 23.09.2023 l'Esperto ha aggiornato a tutto il 20.09.2023 l'ispezione ipotecaria a carico dell'esecutato _____, non rinvenendo ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto elencato nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina con corridoio comune, affaccio su via Enrico Amante, affaccio su via Bruto Amante, altra unità immobiliare int. 5 stessa ditta (sub. 25), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,80 mq	40,57 mq	1	40,57 mq	3,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				40,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2011 al 01/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 425, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 201,42 Piano Secondo
Dal 02/12/2011 al 29/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 201,42 Piano Secondo
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 201,42 Piano Secondo
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 26 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 201,42 Piano Secondo
Dal 08/09/2023 al 25/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 779, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 201,42 Piano Secondo

L'attuale ditta intestataria corrisponde a quella reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	779	26		A2	2	3 vani		201,42 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

Nella scheda di accatastamento viene rappresentato un piccolo vano esterno all'appartamento, riportato graficamente anche nelle altre schede catastali degli appartamenti del secondo piano (subalterni 25 e 24).

Rilevato che nel progetto architettonico assentito dal Comune di cui al Permesso di Costruire n. 1740 del 12.02.2008 (richiamato nel link "regolarità edilizia") detto vano viene indicato come "locale servizi condominiali", si ritiene che lo stesso non sia di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare bensì condominiale.

Pertanto si consiglia di eseguire apposita variazione catastale "Docfa" tesa alla costituzione dei Beni Comune non Censibili quali il vano scala, il corridoio di servizio e detto vano per servizi condominiali, ad oggi non costituiti.

Stesso discorso per la terrazza di copertura (lastrico solare) accessibile a mezzo scala condominiale, non richiamata nel pignoramento immobiliare, non risulta accatastata nè come Bene Comune non Censibile ai sottostanti appartamenti dei piani primo e secondo, nè come bene esclusivo in testa alla

STATO CONSERVATIVO

Alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione, l'appartamento si presenta un ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

Come innanzi detto, sono da intendersi comuni alle altre unità immobiliari ubicate ai piani primo e secondo, il vano scala, il corridoi/disimpegno e i due piccoli vani di servizio presenti nel pianerottolo dei piani primo e secondo.

Anche il terrazzo di copertura, accessibile ed utilizzabile a mezzo scala, non censito autonomamente, potrebbe rientrare come bene comune alle sottostanti unità residenziali disposte ai piani primo e secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Durante le fasi di sopralluogo l'Esperto ha rilevato le seguenti caratteristiche costruttive e dotazioni proprie dell'immobile: - struttura portante del fabbricato: muratura ordinaria in pietrame calcareo;

- solai interpiano: del tipo latero - cemento;

- copertura del fabbricato: realizzata con solaio piano calpestabile;

- pavimentazione: grès porcellanato finto parquet;

- infissi esterni: alluminio;

- porte, in legno del tipo ad anta e scrigno;

- rifiniture interne: pareti intonacate e pitturate con tinta lavabile;

- impianti: elettrico, gas metano, idrico assicurato dall'acquedotto pubblico, fognario attraverso collettore comunale, condizionatore caldo/freddo e produzione acqua calda centralizzato per tutte le unità immobiliari presenti nella palazzina.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava libero, nella disponibilità della signora

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1991 al 05/05/1992		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/1991	13629	2925

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		14/01/1992	1487	1280
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/1992 al 29/12/2011	Ricongiungimento di Usufrutto in morte di			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		06/05/1992		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2011 al 08/02/2016	Costituzione in _____ di Beni Immobili			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		30/12/2011	60500	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		02/01/2012	68	61
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2016 al 07/09/2023	Sostituzione in _____ di Beni Immobili			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		09/02/2016	973	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		09/03/2016	4827	3458
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/09/2023 al 25/09/2023	Sostituzione del			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		08/09/2023	9620	6459
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		22/09/2023	24727	18487
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		22/09/2023	30693	Serie IT

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Successivamente al Pignoramento Immobiliare, trascritto il 18.03.2022 contro _____, l'Esperto ha accertato la presenza di un successivo atto pubblico rogato in data 08.09.2023 dal _____, rep. 9620 avente per oggetto la sostituzione del _____ il cui fondo in _____ è costituito dal diritto in piena proprietà dei beni immobili gravati dal pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura.

Dalla lettura dell'innanzi richiamato atto, di cui si allega copia richiesta dallo scrivente Esperto direttamente al notaio rogante, si rileva che la sostituzione del _____ si è reso necessario in seguito alle dimissioni rassegnate dal signor _____ nella rivestita qualità di _____, nelle mani della disponente _____ la quale accetta le dimissioni del _____ assumendone personalmente il nuovo ufficio di _____.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 18/03/2022
Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213
Quota: 1/1
A favore di _____
Contro _____

Note: I beni in sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritti a Latuina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Dopmanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritti a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona A - Restauro Conservativo" del del vigente strumento urbanistico, la cui attività edilizia è regolata da Piano Particolareggiato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare in esame è stata originata dalla ristrutturazione e divisione in tre appartamenti dell'unica residenza che originariamente occupava l'intero secondo piano.

Detti lavori sono stati eseguiti in conformità del Permesso di Costruire n.1740 rilasciato dal Comune di Fondi alla

In data 19.04.2012 con prot. n. 3304 il Dirigente del Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Territoriale - del Comune di Fondi certificava l'agibilità delle nuove sei unità immobiliari disposte al primo piano e secondo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale assentito con il rilascio del Permesso di Costruire n. 1740 del 12.02.2008.

In sede di sopralluogo la consegnava per l'appartamento in oggetto l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 13.09.2019 per uso "locazione" recante il codice identificativo n. 5900726000092487 con validità ventennale.

Da una verifica del citato attestato, l'Esperto ha ritenuto opportuno predisporre - come richiesto nei quesiti - nuovo Attestato per uso "passaggio di proprietà" attinente il potenziale trasferimento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva.

Dall'elaborazione dei dati acquisiti in loco è scaturito che l'immobile in esame ha una classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.

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 Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Primo Appartamento posto al primo piano di un fabbricato di maggior consistenza edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia. Accessibile a mezzo di scala condominiale, senza ascensore, l'appartamento in esame, di fatto, nasce dalla fusione di due appartamenti originari occupanti l'intero primo piano del fabbricato. Consta di 19 vani catastali con annesso ampio terrazzo a livello disposto sul retro del fabbricato rispetto alla S.S. Appia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1182, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 1182, Sub. 7, Categoria F5, Graffato 1183 sub 3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 701.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa),	637,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 701.250,00	100,00%	€ 701.250,00

piano Primo						
					Valore di stima:	€ 701.250,00

Valore di stima: € 701.250,00

Valore finale di stima: € 701.250,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa) , piano Terzo
 Locale soffitta mansardata ad uso deposito con annesso terrazzo a livello ubicata al terzo piano di un fabbricato di maggior consistenza edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia. Accessibile a mezzo di scala condominiale, consta di due ambienti per una superficie lorda pari a mq. 227,00 circa, di cui mq. 202,00 circa utili calpestabili, oltre a mq. 83,00 circa di terrazzo delimitato con ringhiera in ferro. Come si può evince dalla documentazione fotografica, l'altezza interna varia da un minimo di m. 0,90 ad un massimo di m. 2,00 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1182, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 20.137,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Soffitta Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa) , piano Terzo	134,25 mq	150,00 €/mq	€ 20.137,50	100,00%	€ 20.137,50
Valore di stima:					€ 20.137,50

Valore di stima: € 20.137,50

Valore finale di stima: € 20.137,50

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra
 Locale deposito al piano terra facente parte di corpo di fabbrica edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia, retro del fabbricato principale di cui ai lotti 1 e 2. Avente accesso carrabile a mezzo di serranda avvolgibile, si presenta come unico locale, in parte soppalcato, con presenza di scala interna che conduce ad un secondo deposito posto al piano sottostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1183, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 40.000,00

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato

Locale deposito al piano 1/seminterrato facente parte di corpo di fabbrica edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia, retro del fabbricato principale di cui ai precedenti lotti 1 e 2. Accessibile a mezzo di scala in cemento realizzata internamente nel descritto bene 3 (lotto 3), l'immobile è delimitato con il contiguo deposito di altra, ditta estranea alla procedura, con rete metallica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1183, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 32.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra	160,00 mq	250,00 €/mq	€ 40.000,00	100,00%	€ 40.000,00
Bene N° 4 - Deposito Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato	160,00 mq	200,00 €/mq	€ 32.000,00	100,00%	€ 32.000,00
Valore di stima:					€ 72.000,00

Valore di stima: € 72.000,00

Valore finale di stima: € 72.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 7, piano Terra
Locale commerciale posto al piano terra con annesso soppalco della consistenza complessiva di circa 000 mq utili, ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 7 angolo con via Bruto Amante. Detto locale è parte terranea del palazzotto di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, le cui sei unità immobiliari a destinazione residenziale articolate nei due piani superiori sono anch'essa gravate dal pignoramento immobiliare per cui si procede. Già adibito a pizzeria - ristorante, durante i rilievi peritali si accertava che l'immobile era interessato da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione pertinenti l'attività di pub - ristorante. Con ingresso dal civico 7 di via Enrico Amante, l'immobile consta di una sala principale in parte soppalcata e di una zona retrostante adibita a servizi connessi all'attività, con ampia cucina dotata anche di accesso esterno di servizio al civico 9 della predetta via, locale ripostiglio e w.c. di servizio, due

bagni ed ambiente disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 20, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 171.220,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale commerciale Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 7, piano Terra	122,30 mq	1.400,00 €/mq	€ 171.220,00	100,00%	€ 171.220,00
Valore di stima:					€ 171.220,00

Valore di stima: € 171.220,00

Valore finale di stima: € 171.220,00

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 1, piano Primo

Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 1, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 38,85 circa di cui mq.31,90 circa utili calpestabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 21, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 54.390,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 1, piano Primo	38,85 mq	1.400,00 €/mq	€ 54.390,00	100,00%	€ 54.390,00
Valore di stima:					€ 54.390,00

Valore di stima: € 54.390,00

Valore finale di stima: € 54.390,00

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 2, piano Primo

Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 2, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 34,10 circa di cui mq.28,55 circa utili calpestabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 22, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 47.740,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 2, piano Primo	34,10 mq	1.400,00 €/mq	€ 47.740,00	100,00%	€ 47.740,00
				Valore di stima:	€ 47.740,00

Valore di stima: € 47.740,00

Valore finale di stima: € 47.740,00

LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 3, piano Primo

Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 3, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente

su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 40,57 circa di cui mq.32,80 circa utili calpestabili oltre mq. 2,60 di superficie balconata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 23, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 57.708,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 3, piano Primo	41,22 mq	1.400,00 €/mq	€ 57.708,00	100,00%	€ 57.708,00
Valore di stima:					€ 57.708,00

Valore di stima: € 57.708,00

Valore finale di stima: € 57.708,00

LOTTO 8

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 4, piano Secondo

Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 4, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 38,85 circa di cui mq.31,90 circa utili calpestabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 24, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 54.390,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Fondi (LT) - Via	38,85 mq	1.400,00 €/mq	€ 54.390,00	100,00%	€ 54.390,00

Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 4, piano Secondo					
					Valore di stima: € 54.390,00

Valore di stima: € 54.390,00

Valore finale di stima: € 54.390,00

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 5, piano Secondo

Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 5, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 34,10 circa di cui mq.28,55 circa utili calpestabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 25, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 47.740,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 5, piano Secondo	34,10 mq	1.400,00 €/mq	€ 47.740,00	100,00%	€ 47.740,00
					Valore di stima: € 47.740,00

Valore di stima: € 47.740,00

Valore finale di stima: € 47.740,00

LOTTO 10

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 6, piano Secondo

Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 6, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 40,57 circa di cui mq.32,80 circa utili calpestabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 26, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 56.798,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 6, piano Secondo	40,57 mq	1.400,00 €/mq	€ 56.798,00	100,00%	€ 56.798,00
				Valore di stima:	€ 56.798,00

Valore di stima: € 56.798,00

Valore finale di stima: € 56.798,00

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.

Sermoneta, li 02/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Corbi Augusto

ELENCO ALLEGATI:



✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo

✓ N° 2 Altri allegati - Atto sostituzio e dell'8.09.2023 notaio B. Franceschini rep. 9620/6459

✓ N° 3 Altri allegati - Aggiornamento ispezione ipotecaria al 20.09.2023 a nome di io

✓ N° 4 Altri allegati - Attestazioni Comune di Fondi

✓ N° 5 Altri allegati - Titoli edilizi beni in via Spinete (ex via Damiano Chiesa)

✓ N° 6 Altri allegati - Titoli edilizi beni in Enrico Amante

✓ N° 7 Altri allegati - Estratti Catastali

✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria dell'immobile e relativa visura storica aggiornata

✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica interna ed esterna dei cespiti

✓ N° 10 Altri allegati - Attestati di Prestazione Energetica (APE)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Primo Appartamento posto al primo piano di un fabbricato di maggior consistenza edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia. Accessibile a mezzo di scala condominiale, senza ascensore, l'appartamento in esame, di fatto, nasce dalla fusione di due appartamenti originari occupanti l'intero primo piano del fabbricato. Consta di 19 vani catastali con annesso ampio terrazzo a livello disposto sul retro del fabbricato rispetto alla S.S. Appia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1182, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 1182, Sub. 7, Categoria F5, Graffato 1183 sub 3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona di Completamento B1" del del vigente strumento urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 701.250,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa) , piano Terzo Locale soffitta mansardata ad uso deposito con annesso terrazzo a livello ubicata al terzo piano di un fabbricato di maggior consistenza edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia. Accessibile a mezzo di scala condominiale, consta di due ambienti per una superficie lorda pari a mq. 227,00 circa, di cui mq. 202,00 circa utili calpestabili, oltre a mq. 83,00 circa di terrazzo delimitato con ringhiera in ferro. Come si può evince dalla documentazione fotografica, l'altezza interna varia da un minimo di m. 0,90 ad un massimo di m. 2,00 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1182, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona di Completamento B1" del del vigente strumento urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 20.137,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra Locale deposito al piano terra facente parte di corpo di fabbrica edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia, retro del fabbricato principale di cui ai lotti 1 e 2. Avente accesso carrabile a mezzo di serranda avvolgibile, si presenta come unico locale, in parte soppalcato, con presenza di scala interna che conduce ad un secondo deposito posto al piano sottostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1183, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona di Completamento B1" del del vigente strumento urbanistico.
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato Locale deposito al piano 1/seminterrato facente parte di corpo di fabbrica edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia, retro del fabbricato principale di cui ai precedenti

lotti 1 e 2. Accessibile a mezzo di scala in cemento realizzata internamente nel descritto bene 3 (lotto 3), l'immobile è delimitato con il contiguo deposito di altra, ditta estranea alla procedura, con rete metallica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1183, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona di Completamento B1" del del vigente strumento urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 72.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 7, piano Terra
Locale commerciale posto al piano terra con annesso soppalco della consistenza complessiva di circa 000 mq utili, ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 7 angolo con via Bruto Amante. Detto locale è parte terranea del palazzotto di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, le cui sei unità immobiliari a destinazione residenziale articolate nei due piani superiori sono anch'essa gravate dal pignoramento immobiliare per cui si procede. Già adibito a pizzeria - ristorante, durante i rilievi peritali si accertava che l'immobile era interessato da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione pertinenti l'attività di pub - ristorante. Con ingresso dal civico 7 di via Enrico Amante, l'immobile consta di una sala principale in parte soppalcata e di una zona retrostante adibita a servizi connessi all'attività, con ampia cucina dotata anche di accesso esterno di servizio al civico 9 della predetta via, locale ripostiglio e w.c. di servizio, due bagni ed ambiente disimpegno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 20, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona A - Restauro Conservativo" del del vigente strumento urbanistico, la cui attività edilizia è regolata da Piano Particolareggiato.

Prezzo base d'asta: € 171.220,00

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 1, piano Primo
Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 1, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 38,85 circa di cui mq.31,90 circa utili calpestabili.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 21, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona A - Restauro Conservativo" del del vigente strumento urbanistico, la cui attività edilizia è regolata da Piano Particolareggiato.

Prezzo base d'asta: € 54.390,00

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 2, piano Primo

Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 2, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 34,10 circa di cui mq.28,55 circa utili calpestabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 22, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona A - Restauro Conservativo" del del vigente strumento urbanistico, la cui attività edilizia è regolata da Piano Particolareggiato.

Prezzo base d'asta: € 47.740,00

LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 3, piano Primo

Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 3, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 40,57 circa di cui mq.32,80 circa utili calpestabili oltre mq. 2,60 di superficie balconata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 23, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona A - Restauro Conservativo" del del vigente strumento urbanistico, la cui attività edilizia è regolata da Piano Particolareggiato.

Prezzo base d'asta: € 57.708,00

LOTTO 8

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 4, piano Secondo

Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 4, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 38,85 circa di cui mq.31,90 circa utili

calpestabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 24, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona A -
Restauro Conservativo" del del vigente strumento urbanistico, la cui attività edilizia è regolata da Piano
Particolareggiato.

Prezzo base d'asta: € 54.390,00

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 5, piano Secondo

Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 5, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 34,10 circa di cui mq.28,55 circa utili calpestabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 25, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona A -
Restauro Conservativo" del del vigente strumento urbanistico, la cui attività edilizia è regolata da Piano
Particolareggiato.

Prezzo base d'asta: € 47.740,00

LOTTO 10

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 6, piano Secondo

Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 6, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 40,57 circa di cui mq.32,80 circa utili calpestabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 26, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade nel Centro Storico di Fondi in "Zona A -
Restauro Conservativo" del del vigente strumento urbanistico, la cui attività edilizia è regolata da Piano
Particolareggiato.

Prezzo base d'asta: € 56.798,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 701.250,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1182, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 1182, Sub. 7, Categoria F5, Graffato 1183 sub 3	Superficie	637,50 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile presentava un ottimo stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano di un fabbricato di maggior consistenza edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia. Accessibile a mezzo di scala condominiale, senza ascensore, l'appartamento in esame, di fatto, nasce dalla fusione di due appartamenti originari occupanti l'intero primo piano del fabbricato. Consta di 19 vani catastali con annesso ampio terrazzo a livello disposto sul retro del fabbricato rispetto alla S.S. Appia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.137,50

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa) , piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1182, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	134,25 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile presentava un normale stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Locale soffitta mansardata ad uso deposito con annesso terrazzo a livello ubicata al terzo piano di un fabbricato di maggior consistenza edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia. Accessibile a mezzo di scala condominiale, consta di due ambienti per una superficie lorda pari a mq. 227,00 circa, di cui mq. 202,00 circa utili calpestabili, oltre a mq. 83,00 circa di terrazzo delimitato con ringhiera in ferro. Come si può evince dalla documentazione fotografica, l'altezza interna varia da un minimo di m. 0,90 ad un massimo di m. 2,00 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00

Bene N° 3 - Deposito			

Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1183, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile presentava un normale stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Locale deposito al piano terra facente parte di corpo di fabbrica edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia, retro del fabbricato principale di cui ai lotti 1 e 2. Avente accesso carrabile a mezzo di serranda avvolgibile, si presenta come unico locale, in parte soppalcato, con presenza di scala interna che conduce ad un secondo deposito posto al piano sottostante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa), piano 1/Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1183, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile presentava un normale stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Locale deposito al piano 1/seminterrato facente parte di corpo di fabbrica edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia, retro del fabbricato principale di cui ai precedenti lotti 1 e 2. Accessibile a mezzo di scala in cemento realizzata internamente nel descritto bene 3 (lotto 3), l'immobile è delimitato con il contiguo deposito di altra, ditta estranea alla procedura, con rete metallica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.220,00

Bene N° 5 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 7, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 20, Categoria C1	Superficie	122,30 mq
Stato conservativo:	Alla luce dei recentissimi lavori di ristrutturazione, l'immobile si presenta un ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al piano terra con annesso soppalco della consistenza complessiva di circa 000 mq utili, ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 7 angolo con via Bruto Amante. Detto locale è parte terranea del palazzotto di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, le cui sei unità immobiliari a destinazione residenziale articolate nei due piani superiori sono anch'essa gravate dal pignoramento immobiliare per cui si procede. Già adibito a pizzeria - ristorante, durante i rilievi peritali si accertava che l'immobile era interessato da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione pertinenti l'attività di pub - ristorante. Con ingresso dal civico 7 di via Enrico		

ASTE GIUDIZIARIE®	Amante, l'immobile consta di una sala principale in parte soppalcata e di una zona retrostante adibita a servizi connessi all'attività, con ampia cucina dotata anche di accesso esterno di servizio al civico 9 della predetta via, locale ripostiglio e w.c. di servizio, due bagni ed ambiente disimpegno.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.390,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 1, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 21, Categoria A2	Superficie	38,85 mq
Stato conservativo:	Alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione, l'appartamento si presenta un ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 1, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 38,85 circa di cui mq.31,90 circa utili calpestabili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.740,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 2, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 22, Categoria A2	Superficie	34,10 mq
Stato conservativo:	Alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione, l'appartamento si presenta un ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 2, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 34,10 circa di cui mq.28,55 circa utili calpestabili.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.708,00

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 3, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 23, Categoria A2	Superficie	41,22 mq
Stato conservativo:	Alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione, l'appartamento si presenta un ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 3, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 40,57 circa di cui mq.32,80 circa utili calpestabili oltre mq. 2,60 di superficie balconata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.390,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 4, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 24, Categoria A2	Superficie	38,85 mq
Stato conservativo:	Alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione, l'appartamento si presenta un ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 4, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 38,85 circa di cui mq.31,90 circa utili calpestabili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
---	----

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.740,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 5, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 25, Categoria A2	Superficie	34,10 mq
Stato conservativo:	Alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione, l'appartamento si presenta un ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 5, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 34,10 circa di cui mq.28,55 circa utili calpestabili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.798,00

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Enrico Amante n. 11, scala Unica, interno 6, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 779, Sub. 26, Categoria A2	Superficie	40,57 mq
Stato conservativo:	Alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione, l'appartamento si presenta un ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 6, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 11. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 40,57 circa di cui mq.32,80 circa utili calpestabili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO PRIMO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni in sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritta a Latuina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Dopmanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA) , PIANO TERZO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni in sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritta a Latuina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni in sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritta a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE N. 2 (GIÀ VIA DAMIANO CHIESA), PIANO 1/SEMINTERRATO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni in sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritta a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società

BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FONDI (LT) - VIA ENRICO AMANTE N. 7, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni in sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti

formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritti a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ENRICO AMANTE N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO PRIMO

Trascrizioni

• **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni in sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritti a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ENRICO AMANTE N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Trascrizioni

• **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni in sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritti a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ENRICO AMANTE N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni in sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritta a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Dopmanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ENRICO AMANTE N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO SECONDO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni in sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritta a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Dopmanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ENRICO AMANTE N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO SECONDO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni in sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritta a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA ENRICO AMANTE N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 18/03/2022

Reg. gen. 7022 - Reg. part. 5213

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I beni in sono gravati, oltre dal richiamato Pignoramento Immobiliare, dalle seguenti formalità pregiudizievoli: 1) - Sentenza di inefficacia parziale n. 493/2017 pubblicata il 07.03.2017 RG n. 5720/2014 del Tribunale di Latina, annotata a Latina in data 22.03.2022 al n. 860 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 61 di particolare e al n. 861 di particolare a margine della trascrizione in data 02.01.2012 al n. 62 di particolare; 2) - domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritta a Latina in data 02.05.2013 al n. 6396 di formalità a favore della Banca di Sardegna s.p.a.; 3) - Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità trascritta a Latina in data 20.10.2014 al n. 17793 di formalità a favore di Curatela del Fallimento della società