

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Pannunzio Salvatore, nel Fallimento 104/2013 - **** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	7
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	8
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto	8
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	9
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	10
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	11
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	12



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	13
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	14
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	16
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	16
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	17
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	17
Patti	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	18
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	18
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	19
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	21
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	21



Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	22
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	23
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	23
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	26
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	28
Formalità pregiudizievoli	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	34
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	36
Normativa urbanistica	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	39
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	40
Regolarità edilizia	40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	42
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	43



Vincoli od oneri condominiali.....	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	43
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	44
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	44
Stima / Formazione lotti.....	44
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto 1	49
Schema riassuntivo Fallimento 104/2013 - **** Omissis ****	51
Lotto 1	51
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	54
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	54
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo.....	56
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	58
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto.....	61



INCARICO

In data 11/10/2025, il sottoscritto Ing. Pannunzio Salvatore, con studio in Viale G. Mazzini, 7 - 04100 - Latina (LT), email ing.salvatorepannunzio@yahoo.it, PEC salvatore.pannunzio@ingpec.eu, Tel. 0773 663 328 - 0773 662 425, Fax 0773 662 425, veniva nominato C.T.U. e in data 02/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

Appartamento sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano primo, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 2, Categ. A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 60; composto di ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una scala, una cucina, due balconi. In scadente stato di conservazione con impianti non a norma e/o non funzionanti.

Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali. Con difformità sulla distribuzione interna rispetto alle autorizzazione edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

Appartamento sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano secondo, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 3, Categ. A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 63; composto di ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una scala, una cucina, due balconi. In scadente stato di conservazione con



impianti non a norma e/o non funzionanti.

Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

Appartamento sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano terzo, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 4, Categ. A/4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 67; composto di ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una scala, una cucina, due balconi. In scadente stato di conservazione con impianti non a norma e/o non funzionanti.

Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

Locale deposito sottotetto sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano quarto, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 5, Categ. C/2, consistenza catastale mq.57 superficie catastale mq. 60; composto da un unico ambiente con ripostiglio . In scadente stato di conservazione , copertura in eternit,altezza variabile da ml.1,65 a ml.2,4, con impianti non a norma e/o non funzionanti.

Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

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

sono in atti o sono stati reperiti i documenti necessari

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

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

sono in atti o sono stati reperiti i documenti necessari

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

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

sono in atti o sono stati reperiti i documenti necessari

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

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

sono in atti o sono stati reperiti i documenti necessari



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Viene indicato come titolare l'intestatario catastale., il quale, pero', in realta' è deceduto il 13.06.2025. La accettazione di eredita' con beneficio di inventario è stata trascritta il 04.08.2025 n.16149.

La trascrizione della Sentenza Fallimentare è del 12.03.2026 n.4766, quella della Omologazione del Concordato Preventivo è del 27.12.2006 n.24875

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Viene indicato come titolare l'intestatario catastale., il quale, pero', in realta' è deceduto il 13.06.2025. La accettazione di eredita' con beneficio di inventario è stata trascritta il 04.08.2025 n.16149.

La trascrizione della Sentenza Fallimentare è del 12.03.2026 n.4766, quella della Omologazione del Concordato Preventivo è del 27.12.2006 n.24875

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Viene indicato come titolare l'intestatario catastale., il quale, pero', in realta' è deceduto il 13.06.2025. La accettazione di eredita' con beneficio di inventario è stata trascritta il 04.08.2025 n.16149.

La trascrizione della Sentenza Fallimentare è del 12.03.2026 n.4766, quella della Omologazione del



ConcordatoPreventivo è del 27.12.2006 n.24875

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Viene indicato come titolare l'intestatario catastale., il quale, pero', in realta' è deceduto il 13.06.2025. La accettazione di eredita' con beneficio di inventario è stata trascritta il 04.08.2025 n.16149.

La trascrizione della Sentenza Fallimentare è del 12.03.2026 n.4766, quella della Omologazione del ConcordatoPreventivo è del 27.12.2006 n.24875

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

distacco Via San Francesco,particelle n.357 e n.358, piano primo

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

distacco Via San Francesco,particelle n.357 e n.358, piano secondo

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

distacco Via San Francesco,particelle n.357 e n.358, piano terzo

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

distacco Via San Francesco,particelle n.357 e n.358, piano quarto

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,85 m	primo
Balcone scoperto	6,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,85 m	secondo
Balcone scoperto	6,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,85 m	terzo
Balcone scoperto	6,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,00 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1985 al 28/10/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 5 Rendita € 0,41 Piano T/1/2
Dal 28/10/1985 al 19/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 4 Rendita € 0,33 Piano primo
Dal 19/09/1997 al 02/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 4 Rendita € 0,33 Piano primo
Dal 02/07/1998 al 14/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 4 Superficie catastale 60(58) mq Rendita € 148,74 Piano primo

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

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



Dal 28/10/1985 al 28/10/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 5 Rendita € 0,41 Piano T/1/2
Dal 28/10/1985 al 19/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 4 Rendita € 0,33 Piano secondo
Dal 19/09/1997 al 02/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 4 Rendita € 0,33 Piano secondo
Dal 02/07/1998 al 14/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 4 Superficie catastale 63(61) mq Rendita € 148,74 Piano secondo

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1985 al 28/10/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 5 Rendita € 0,41 Piano T/1/2
Dal 28/10/1985 al 19/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 4,5 Rendita € 0,37 Piano terzo
Dal 19/09/1997 al 02/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 4,5 Rendita € 0,37 Piano terzo
Dal 02/07/1998 al 14/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 4,5 Superficie catastale 67(65) mq Rendita € 167,33 Piano terzo



BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1985 al 28/10/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 5 Rendita € 0,41 Piano T/1/2
Dal 28/10/1985 al 19/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 57mq Rendita € 0,17 Piano quarto
Dal 19/09/1997 al 02/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 57mq Rendita € 0,17 Piano quarto
Dal 02/07/1998 al 14/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 435, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 57mq Superficie catastale 60 mq Rendita € 88,31 Piano quarto

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

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
	22	435	2		A4	1	vani 4	60(58) mq	148,74 €	primo	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
22	435									



Corrispondenza catastale

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

L'intestatario è deceduto il 13/06/2025
In data 04/08/2025 è stata trascritta al reg part n. 16149 l'atto di accettazione della eredita' con beneficio di inventario
del 16/07/2025 rep 1381/25

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

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
	22	435	3		A4	1	vani 4	63(61) mq	148,74 €	secondo	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	435									

Corrispondenza catastale

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

L'intestatario è deceduto il 13/06/2025
In data 04/08/2025 è stata trascritta al reg part n. 16149 l'atto di accettazione della eredita' con beneficio di inventario
del 16/07/2025 rep 1381/25



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	435	4		A4	1	vani 4,5	67(65) mq	167,33 €	terzo	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
22	435										

Corrispondenza catastale

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

L'intestatario è deceduto il 13/06/2025
In data 04/08/2025 è stata trascritta al reg part n. 16149 l'atto di accettazione della eredita' con beneficio di inventario
del 16/07/2025 rep 1381/25

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	435	5		C2	1	57mq	60 mq	88,31 €	quarto	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	435									

Corrispondenza catastale

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

L'intestatario è deceduto il 13/06/2025
In data 04/08/2025 è stata trascritta al reg part n. 16149 l'atto di accettazione della eredita' con beneficio di inventario
del 16/07/2025 rep 1381/25

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

I beni Fg. 22 n. 435 sub 2 – 3 – 4 – 5 sono stati oggetto di un contenzioso per pretesa usucapione; il contenzioso si è concluso, a favore del creditore Banca Popolare di Fondi e della Curatela, con la sentenza della Corte di Appello di Roma n. 6973/04 (a cui non è stato proposto ricorso).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

I beni Fg. 22 n. 435 sub 2 – 3 – 4 – 5 sono stati oggetto di un contenzioso per pretesa usucapione; il contenzioso si è concluso, a favore del creditore Banca Popolare di Fondi e della Curatela, con la sentenza della Corte di Appello di Roma n. 6973/04 (a cui non è stato proposto ricorso).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

I beni Fg. 22 n. 435 sub 2 – 3 – 4 – 5 sono stati oggetto di un contenzioso per pretesa usucapione; il contenzioso si è concluso, a favore del creditore Banca Popolare di Fondi e della Curatela, con la sentenza della Corte di Appello di Roma n. 6973/04 (a cui non è stato proposto ricorso).

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO



I beni Fg. 22 n. 435 sub 2 – 3 – 4 – 5 sono stati oggetto di un contenzioso per pretesa usucapione; il contenzioso si è concluso, a favore del creditore Banca Popolare di Fondi e della Curatela, con la sentenza della Corte di Appello di Roma n. 6973/04 (a cui non è stato proposto ricorso).

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

I beni sono ancora catastalmente intestati al debitore, peraltro defunto il 13.06.2025; la trascrizione dell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario (rep. n. 1381/25 del 14.07.25 – n. 16149 del 04.08.25).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

I beni sono ancora catastalmente intestati al debitore, peraltro defunto il 13.06.2025; la trascrizione dell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario (rep. n. 1381/25 del 14.07.25 – n. 16149 del 04.08.25).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

I beni sono ancora catastalmente intestati al debitore, peraltro defunto il 13.06.2025; la trascrizione dell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario (rep. n. 1381/25 del 14.07.25 – n. 16149 del 04.08.25).

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

I beni sono ancora catastalmente intestati al debitore, peraltro defunto il 13.06.2025; la trascrizione dell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario (rep. n. 1381/25 del 14.07.25 – n. 16149 del 04.08.25).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

Allo stato attuale, i beni sono in stato di pressoché completo abbandono. L'unico appartamento "abitato" (seppure in modo quantomeno precario) è quello al primo piano; gli altri sono liberi da persone ma in disuso da tempo e ingombri di mobilio abbandonato. L'impianto condominiale di energia elettrica è staccato, così come quello dei locali ai piani superiori al primo; del pari sono staccati gli impianti di allaccio idrico (tranne al primo piano) e gas. Nessun impianto di riscaldamento è funzionamento. Le finiture dei locali sono, anch'esse, molto malridotte e, comunque, di modesto grado economico: pavimenti in marmettoni, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno di abete e vetro semplice; solo i servizi igienici presentano segni di manutenzione (anche se non recentissimi). La scala di collegamento interno è rivestita in trani (si



segnala l'altezza marcata dei gradini). Non vi è ascensore.

Una scala in legno, molto ripida, collega l'ultimo pianerottolo con il locale sottotetto. Si tratta di un ambiente precariamente coperto con pannello (presumibilmente eternit) sostenuto da travi reticolari in ferro e con finestre in ferro, dotato di vasche/lavatoi in disuso.

Le ripartizioni interne risultano simili per i tre appartamenti; ognuno è dotato di un ingresso su cui affacciano il bagno e una camera; dall'ingresso si accede ad locale disimpegno (senza finestre) collegato ad una sala a sua volta collegata con il locale cucina (che ha accesso anche dal pianerottolo condominiale).

Il locale sottotetto è un unico ambiente.

Anche le facciate presentano segni di degrado dovuti a mancanza di manutenzione. Complessivamente va riconosciuto che lo stato di conservazione è scadente/pessimo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

Allo stato attuale, i beni sono in stato di pressoché completo abbandono. L'unico appartamento "abitato" (seppure in modo quantomeno precario) è quello al primo piano; gli altri sono liberi da persone ma in disuso da tempo e ingombri di mobilio abbandonato. L'impianto condominiale di energia elettrica è staccato, così come quello dei locali ai piani superiori al primo; del pari sono staccati gli impianti di allaccio idrico (tranne al primo piano) e gas. Nessun impianto di riscaldamento è funzionamento. Le finiture dei locali sono, anch'esse, molto malridotte e, comunque, di modesto grado economico: pavimenti in marmettoni, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno di abete e vetro semplice; solo i servizi igienici presentano segni di manutenzione (anche se non recentissimi). La scala di collegamento interno è rivestita in trani (si segnala l'altezza marcata dei gradini). Non vi è ascensore.

Una scala in legno, molto ripida, collega l'ultimo pianerottolo con il locale sottotetto. Si tratta di un ambiente precariamente coperto con pannello (presumibilmente eternit) sostenuto da travi reticolari in ferro e con finestre in ferro, dotato di vasche/lavatoi in disuso.

Le ripartizioni interne risultano simili per i tre appartamenti; ognuno è dotato di un ingresso su cui affacciano il bagno e una camera; dall'ingresso si accede ad locale disimpegno (senza finestre) collegato ad una sala a sua volta collegata con il locale cucina (che ha accesso anche dal pianerottolo condominiale).

Il locale sottotetto è un unico ambiente.

Anche le facciate presentano segni di degrado dovuti a mancanza di manutenzione. Complessivamente va riconosciuto che lo stato di conservazione è scadente/pessimo.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

Allo stato attuale, i beni sono in stato di pressoché completo abbandono. L'unico appartamento "abitato" (seppure in modo quantomeno precario) è quello al primo piano; gli altri sono liberi da persone ma in disuso da tempo e ingombri di mobilio abbandonato. L'impianto condominiale di energia elettrica è staccato, così come quello dei locali ai piani superiori al primo; del pari sono staccati gli impianti di allaccio idrico (tranne al primo piano) e gas. Nessun impianto di riscaldamento è funzionamento. Le finiture dei locali sono, anch'esse, molto malridotte e, comunque, di modesto grado economico: pavimenti in marmettoni, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno di abete e vetro semplice; solo i servizi igienici presentano segni di manutenzione (anche se non recentissimi). La scala di collegamento interno è rivestita in trani (si segnala l'altezza marcata dei gradini). Non vi è ascensore.

Una scala in legno, molto ripida, collega l'ultimo pianerottolo con il locale sottotetto. Si tratta di un ambiente precariamente coperto con pannello (presumibilmente eternit) sostenuto da travi reticolari in ferro e con finestre in ferro, dotato di vasche/lavatoi in disuso.

Le ripartizioni interne risultano simili per i tre appartamenti; ognuno è dotato di un ingresso su cui affacciano il bagno e una camera; dall'ingresso si accede ad locale disimpegno (senza finestre) collegato ad una sala a sua volta collegata con il locale cucina (che ha accesso anche dal pianerottolo condominiale).

Il locale sottotetto è un unico ambiente.

Anche le facciate presentano segni di degrado dovuti a mancanza di manutenzione. Complessivamente va riconosciuto che lo stato di conservazione è scadente/pessimo.



Le ripartizioni interne risultano simili per i tre appartamenti; ognuno è dotato di un ingresso su cui affacciano il bagno e una camera; dall'ingresso si accede ad locale disimpegno (senza finestre) collegato ad una sala a sua volta collegata con il locale cucina (che ha accesso anche dal pianerottolo condominiale).

Il locale sottotetto è un unico ambiente.

Anche le facciate presentano segni di degrado dovuti a mancanza di manutenzione. Complessivamente va riconosciuto che lo stato di conservazione è scadente/pessimo.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

Allo stato attuale, i beni sono in stato di pressoché completo abbandono. L'unico appartamento "abitato" (seppure in modo quantomeno precario) è quello al primo piano; gli altri sono liberi da persone ma in disuso da tempo e ingombri di mobilio abbandonato. L'impianto condominiale di energia elettrica è staccato, così come quello dei locali ai piani superiori al primo; del pari sono staccati gli impianti di allaccio idrico (tranne al primo piano) e gas. Nessun impianto di riscaldamento è funzionamento. Le finiture dei locali sono, anch'esse, molto malridotte e, comunque, di modesto grado economico: pavimenti in marmettoni, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno di abete e vetro semplice; solo i servizi igienici presentano segni di manutenzione (anche se non recentissimi). La scala di collegamento interno è rivestita in trani (si segnala l'altezza marcata dei gradini). Non vi è ascensore.

Una scala in legno, molto ripida, collega l'ultimo pianerottolo con il locale sottotetto. Si tratta di un ambiente precariamente coperto con pannello (presumibilmente eternit) sostenuto da travi reticolari in ferro e con finestrature in ferro, dotato di vasche/lavatoi in disuso.

Le ripartizioni interne risultano simili per i tre appartamenti; ognuno è dotato di un ingresso su cui affacciano il bagno e una camera; dall'ingresso si accede ad locale disimpegno (senza finestre) collegato ad una sala a sua volta collegata con il locale cucina (che ha accesso anche dal pianerottolo condominiale).

Il locale sottotetto è un unico ambiente.

Anche le facciate presentano segni di degrado dovuti a mancanza di manutenzione. Complessivamente va riconosciuto che lo stato di conservazione è scadente/pessimo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

Gli appartamenti, sovrapposti fra loro, occupano, complessivamente (comprendendo lo spazio per le scale di collegamento interno) la stessa area (ml. 14,40 x ml. 4,60) e sono tutti dotati di un balcone su ognuno dei due fronti liberi (su strada e sul retro). Differiscono fra loro in ragione dello spazio condominiale di piano e per lievi diversità delle ripartizioni interne.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

Gli appartamenti, sovrapposti fra loro, occupano, complessivamente (comprendendo lo spazio per le scale di collegamento interno) la stessa area (ml. 14,40 x ml. 4,60) e sono tutti dotati di un balcone su ognuno dei due fronti liberi (su strada e sul retro). Differiscono fra loro in ragione dello spazio condominiale di piano e per lievi diversità delle ripartizioni interne.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

Gli appartamenti, sovrapposti fra loro, occupano, complessivamente (comprendendo lo spazio per le scale di collegamento interno) la stessa area (ml. 14,40 x ml. 4,60) e sono tutti dotati di un balcone su ognuno dei due fronti liberi (su strada e sul retro). Differiscono fra loro in ragione dello spazio condominiale di piano e per lievi diversità delle ripartizioni interne.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

Gli appartamenti, sovrapposti fra loro, occupano, complessivamente (comprendendo lo spazio per le scale di collegamento interno) la stessa area (ml. 14,40 x ml. 4,60) e sono tutti dotati di un balcone su ognuno dei due fronti liberi (su strada e sul retro). Differiscono fra loro in ragione dello spazio condominiale di piano e per lievi diversità delle ripartizioni interne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

nulla da segnalare

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

nulla da segnalare

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

nulla da segnalare

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

I beni sono parte di una unica costruzione in Viale San Francesco D'Assisi n. 12. Si tratta di una via in pieno centro (seppure non propriamente il "centro storico") prospiciente la Chiesa di San Francesco e il nuovo Palazzo Comunale. Il fabbricato si sviluppa per cinque livelli fuori terra; con un locale negozio a piano terra, un appartamento per piano nei tre livelli sovrastanti, e un locale sottotetto. Realizzata nel 1975, la costruzione ha



struttura portante parte in c.a. e parte in muratura portante e costituisce una porzione di una quinta edilizia (o cortina edilizia) tipica dei centri di paese.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

I beni sono parte di una unica costruzione in Viale San Francesco D'Assisi n. 12. Si tratta di una via in pieno centro (seppure non propriamente il "centro storico" secondo il PRG) prospiciente la Chiesa di San Francesco e il nuovo Palazzo Comunale. Il fabbricato si sviluppa per cinque livelli fuori terra; con un locale negozio a piano terra, un appartamento per piano nei tre livelli sovrastanti, e un locale sottotetto. Realizzata nel 1975, la costruzione ha struttura portante parte in c.a. e parte in muratura portante e costituisce una porzione di una quinta edilizia (o cortina edilizia) tipica dei centri di paese.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

I beni sono parte di una unica costruzione in Viale San Francesco D'Assisi n. 12. Si tratta di una via in pieno centro (seppure non propriamente il "centro storico" secondo il PRG) prospiciente la Chiesa di San Francesco e il nuovo Palazzo Comunale. Il fabbricato si sviluppa per cinque livelli fuori terra; con un locale negozio a piano terra, un appartamento per piano nei tre livelli sovrastanti, e un locale sottotetto. Realizzata nel 1975, la costruzione ha struttura portante parte in c.a. e parte in muratura portante e costituisce una porzione di una quinta edilizia (o cortina edilizia) tipica dei centri di paese.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

I beni sono parte di una unica costruzione in Viale San Francesco D'Assisi n. 12. Si tratta di una via in pieno centro (seppure non propriamente il "centro storico" secondo il PRG) prospiciente la Chiesa di San Francesco e il nuovo Palazzo Comunale. Il fabbricato si sviluppa per cinque livelli fuori terra; con un locale negozio a piano terra, un appartamento per piano nei tre livelli sovrastanti, e un locale sottotetto. Realizzata nel 1975, la costruzione ha struttura portante parte in c.a. e parte in muratura portante e costituisce una porzione di una quinta edilizia (o cortina edilizia) tipica dei centri di paese.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'appartamento sub 2 risultava occupato da una famiglia di origine indiana, ospitata, come riferito, a titolo gratuito

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO



L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1998 al 16/07/1998	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/03/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	24/11/1998	20566	13904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/1998 al 02/08/2006	**** Omissis ****	Divisione per beni in successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Fuccillo	02/07/1998	64121	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/07/1998	12715	8692
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2006 al 12/03/2026	**** Omissis ****	atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	02/08/2006		15849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/03/2026 al 12/04/2026	**** Omissis ****	atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	12/03/2026		4766
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Il titolare è deceduto il 13/06/2025
In data 04/08/2025 è stata trascritta al reg part n. 16149 l'atto di accettazione della eredita' con beneficio di inventario
del 16/07/2025 rep 1381/25

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1998 al 16/07/1998	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/03/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	24/11/1998	20566	13904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/1998 al 02/08/2006	**** Omissis ****	Divisione per beni in successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo	02/07/1998	64121	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/07/1998	12715	8692
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2006 al 12/03/2026	**** Omissis ****	atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	02/08/2006		15849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 12/03/2026 al 13/04/2026	**** Omissis ****	atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	12/03/2026		4766
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il titolare # _____ # è deceduto il 13/06/2025
In data 04/08/2025 è stata trascritta al reg part n. 16149 l'atto di accettazione della eredita' con beneficio di inventario
del 16/07/2025 rep 1381/25

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1998 al 16/07/1998	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/03/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	24/11/1998	20566	13904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/1998 al	**** Omissis ****	Divisione per beni in successione			



02/08/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo	02/07/1998	64121	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/07/1998	12715	8692
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2006 al 12/03/2026	**** Omissis ****	atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	02/08/2006		15849
		Registrazione			
Dal 12/03/2026 al 13/04/2026	**** Omissis ****	atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	12/03/2026		4766
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Il titolare # è deceduto il 13/06/2025
In data 04/08/2025 è stata trascritta al reg part n. 16149 l'atto di accettazione della eredita' con beneficio di inventario
del 16/07/2025 rep 1381/25

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1998 al 16/07/1998	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/03/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	24/11/1998	20566	13904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/1998 al 02/08/2006	**** Omissis ****	Divisione per beni in successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo	02/07/1998	64121	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/07/1998	12715	8692
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2006 al 12/03/2026	**** Omissis ****	atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	02/08/2006		15849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 12/03/2026 al 13/04/2026	**** Omissis ****	atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	12/03/2026		4766
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il titolare _____ è deceduto il 13/06/2025
In data 04/08/2025 è stata trascritta al reg part n. 16149 l'atto di accettazione della eredita' con beneficio di inventario
del 16/07/2025 rep 1381/25

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a latina il 13/10/2002
Reg. gen. 30298 - Reg. part. 5101
Quota: 1/1
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Liquori
Data: 11/12/2002
N° repertorio: 35454



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 13/10/2002
Reg. gen. 30293 - Reg. part. 5099
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100,00
Spese: € 100,00
Rogante: Liquori
Data: 11/12/2002
N° repertorio: 35455
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 07/01/2004
Reg. gen. 281 - Reg. part. 18
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Liquori
Data: 23/12/2003
N° repertorio: 38565
- **atto giudiziale** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 30/05/2005
Reg. gen. 17221 - Reg. part. 5028
Quota: 1/1
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 45.767,66
Rogante: Tribunale di Saluzzo
Data: 06/05/2005
N° repertorio: 323
- **Atto giudiziario** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 30/05/2005
Reg. gen. 17220 - Reg. part. 5027
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 25.173,41
Rogante: Tribunale Saluzzo
Data: 09/05/2005
N° repertorio: 327
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia apertura di credito



Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2493
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16414 - Reg. part. 2494
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16415 - Reg. part. 2495
Quota: 1/1
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto giudiziario Decreto ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Latina il 08/11/2005
Reg. gen. 3628 - Reg. part. 1797
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **atto giudiziario decreto omploga concordato preventivo**

Trascritto a Latina il 02/08/2006
Reg. gen. 27252 - Reg. part. 15849
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **atto giudiziario sentenza fallimento**

Trascritto a Latina il 12/03/2026
Reg. gen. 6296 - Reg. part. 4766
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a latina il 13/10/2002
Reg. gen. 30298 - Reg. part. 5101
Quota: 1/1
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Liquori
Data: 11/12/2002
N° repertorio: 35454
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 13/10/2002
Reg. gen. 30293 - Reg. part. 5099
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100,00
Spese: € 100,00
Rogante: Liquori
Data: 11/12/2002
N° repertorio: 35455
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 07/01/2004
Reg. gen. 281 - Reg. part. 18
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Liquori
Data: 23/12/2003
N° repertorio: 38565
- **atto giudiziale** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 30/05/2005
Reg. gen. 17221 - Reg. part. 5028
Quota: 1/1
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 45.767,66



Rogante: Tribunale di Saluzzo
Data: 06/05/2005
N° repertorio: 323

- **Atto giudiziario** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 30/05/2005
Reg. gen. 17220 - Reg. part. 5027
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 25.173,41
Rogante: Tribunale Saluzzo
Data: 09/05/2005
N° repertorio: 327
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia apertura di credito
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2493
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16414 - Reg. part. 2494
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16415 - Reg. part. 2495
Quota: 1/1
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto giudiziario Decreto ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Latina il 08/11/2005
Reg. gen. 3628 - Reg. part. 1797
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **atto giudiziario decreto omploga concordato preventivo**

Trascritto a Latina il 02/08/2006

Reg. gen. 27252 - Reg. part. 15849

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **atto giudiziario sentenza fallimento**

Trascritto a Latina il 12/03/2026

Reg. gen. 6296 - Reg. part. 4766

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a latina il 13/10/2002

Reg. gen. 30298 - Reg. part. 5101

Quota: 1/1

Importo: € 1.050.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Liquori

Data: 11/12/2002

N° repertorio: 35454

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Latina il 13/10/2002

Reg. gen. 30293 - Reg. part. 5099

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100,00

Spese: € 100,00

Rogante: Liquori

Data: 11/12/2002

N° repertorio: 35455

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Latina il 07/01/2004



Reg. gen. 281 - Reg. part. 18

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Liquori

Data: 23/12/2003

N° repertorio: 38565

- **atto giudiziale** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 30/05/2005

Reg. gen. 17221 - Reg. part. 5028

Quota: 1/1

Importo: € 62.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 45.767,66

Rogante: Tribunale di Saluzzo

Data: 06/05/2005

N° repertorio: 323

- **Atto giudiziario** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 30/05/2005

Reg. gen. 17220 - Reg. part. 5027

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 25.173,41

Rogante: Tribunale Saluzzo

Data: 09/05/2005

N° repertorio: 327

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia apertura di credito

Iscritto a Latina il 14/06/2022

Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2493

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Latina il 14/06/2022

Reg. gen. 16414 - Reg. part. 2494

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 14/06/2022

Reg. gen. 16415 - Reg. part. 2495

Quota: 1/1

Importo: € 1.050.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto giudiziario Decreto ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Latina il 08/11/2005

Reg. gen. 3628 - Reg. part. 1797

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **atto giudiziario decreto omploga concordato preventivo**

Trascritto a Latina il 02/08/2006

Reg. gen. 27252 - Reg. part. 15849

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **atto giudiziario sentenza fallimento**

Trascritto a Latina il 12/03/2026

Reg. gen. 6296 - Reg. part. 4766

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a latina il 13/10/2002

Reg. gen. 30298 - Reg. part. 5101

Quota: 1/1

Importo: € 1.050.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente



Capitale: € 350.000,00

Rogante: Liquori

Data: 11/12/2002

N° repertorio: 35454

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Latina il 13/10/2002

Reg. gen. 30293 - Reg. part. 5099

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100,00

Spese: € 100,00

Rogante: Liquori

Data: 11/12/2002

N° repertorio: 35455

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Latina il 07/01/2004

Reg. gen. 281 - Reg. part. 18

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Liquori

Data: 23/12/2003

N° repertorio: 38565

- **atto giudiziale** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 30/05/2005

Reg. gen. 17221 - Reg. part. 5028

Quota: 1/1

Importo: € 62.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 45.767,66

Rogante: Tribunale di Saluzzo

Data: 06/05/2005

N° repertorio: 323

- **Atto giudiziario** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 30/05/2005

Reg. gen. 17220 - Reg. part. 5027

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 25.173,41

Rogante: Tribunale Saluzzo



Data: 09/05/2005

N° repertorio: 327

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia apertura di credito
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2493
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16414 - Reg. part. 2494
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16415 - Reg. part. 2495
Quota: 1/1
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto giudiziario Decreto ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Latina il 08/11/2005
Reg. gen. 3628 - Reg. part. 1797
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto giudiziario decreto omologa concordato preventivo**
Trascritto a Latina il 02/08/2006
Reg. gen. 27252 - Reg. part. 15849
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto giudiziario sentenza fallimento**
Trascritto a Latina il 12/03/2026
Reg. gen. 6296 - Reg. part. 4766
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

Il PRG del Comune di Fondi è stato approvato con DGR n.1353 del 20/03/1978; il Piano prevede zone soggette a PPE.

Il bene ricade in zona B1 di completamento: prevalentemente residenziale con possibilità di inserimento attività commerciali e servizi compatibili con la abitazione. Sono ammessi interventi di ordinaria/straordinaria manutenzione, restauro, risanamento costruttivo, ristrutturazione edilizia (nuove costruzioni su lotti interclusi)

L'immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni

Approvazione del 04/03/1946

N.O. esecuzione lavori edili n.599 del 16/06/1963

Approvazione del 28/10/1964

Licenza edilizia n.2660 del 21/06/1975

Permesso di costruire in Sanatoria n.179 del 03/03/2004

L'immobile ricade in zona A di PTPR con i vincoli che ne conseguono

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

Il PRG del Comune di Fondi è stato approvato con DGR n.1353 del 20/03/1978; il Piano prevede zone soggette a PPE.

Il bene ricade in zona B1 di completamento: prevalentemente residenziale con possibilità di inserimento attività commerciali e servizi compatibili con la abitazione. Sono ammessi interventi di ordinaria/straordinaria manutenzione, restauro, risanamento costruttivo, ristrutturazione edilizia (nuove costruzioni su lotti interclusi)

L'immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni

Approvazione del 04/03/1946

N.O. esecuzione lavori edili n.599 del 16/06/1963

Approvazione del 28/10/1964

Licenza edilizia n.2660 del 21/06/1975

Permesso di costruire in Sanatoria n.179 del 03/03/2004

L'immobile ricade in zona A di PTPR con i vincoli che ne conseguono

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

Il PRG del Comune di Fondi è stato approvato con DGR n.1353 del 20/03/1978; il Piano prevede zone soggette a PPE.

Il bene ricade in zona B1 di completamento: prevalentemente residenziale con possibilità di inserimento attività commerciali e servizi compatibili con la abitazione. Sono ammessi interventi di ordinaria/straordinaria manutenzione, restauro, risanamento costruttivo, ristrutturazione edilizia (nuove costruzioni su lotti interclusi)



L'immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni
Approvazione del 04/03/1946
N.O. esecuzione lavori edili n.599 del 16/06/1963
Approvazione del 28/10/1964
Licenza edilizia n.2660 del 21/06/1975
Permesso di costruire in Sanatoria n.179 del 03/03/2004
L'immobile ricade in zona A di PTPR con i vincoli che ne conseguono

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

Il PRG del Comune di Fondi è stato approvato con DGR n.1353 del 20/03/1978; il Piano prevede zone soggette a PPE.

Il bene ricade in zona B1 di completamento: prevalentemente residenziale con possibilità di inserimento attività commerciali e servizi compatibili con la abitazione. Sono ammessi interventi di ordinaria/straordinaria manutenzione, restauro, risanamento costruttivo, ristrutturazione edilizia (nuove costruzioni su lotti interclusi)

L'immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni

Approvazione del 04/03/1946
N.O. esecuzione lavori edili n.599 del 16/06/1963
Approvazione del 28/10/1964
Licenza edilizia n.2660 del 21/06/1975
Permesso di costruire in Sanatoria n.179 del 03/03/2004
L'immobile ricade in zona A di PTPR con i vincoli che ne conseguono

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

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

Gli atti autorizzativi sono stati: Licenza edilizia n. 2660 del 21.06.1975 e Permesso a costruire in sanatoria n. 179 del 03.03.2004 (su domanda presentata l'01.04.86).

Tale ultimo atto è quello attestante lo stato legittimo dei beni (art. 9 bis DPR 380/01)

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.

– Raffronto schede catastali/atti autorizzativi.

Le schede catastali dei sub 2 – 3 – 4 – 5 sono state presentate in data 26.10.1985 (precedentemente alla richieste di sanatoria) e non sono state successivamente modificate.

Si rileva dal raffronto fra tali schede e gli elaborati grafici della sanatoria una discordanza relativamente al sub 2 laddove gli ambienti principali sono denominati “uffici” nella planimetria della sanatoria, mentre la unità è catastalmente una abitazione di tipo A/4, e laddove il ripostiglio è catastalmente una cucina.

Inoltre la stanza principale è, nella sanatoria, suddivisa in tre spazi. Nessuna discordanza si rileva per i sub 3 – 4 – 5.

Si è verificato, nel corso del sopralluogo, che lo stato attuale corrisponde pienamente con le risultanze catastali. Può quindi riconoscersi la piena conformità (edilizia e catastale) per i sub 3 – 4 – 5 mentre il sub 2, va segnalata la non piena conformità edilizia.

Peraltro non può non farsi notare la contraddizione di una concessione in sanatoria rilasciata sulla base di documentazione catastale discordante dall’elaborato grafico, elemento tecnico, quest’ultimo che rappresenta la definizione di quanto autorizzato.

Si è del parere, tuttavia, che, nonostante l’ambigua definizione di alcuni locali ad “ufficio” la destinazione del sub 2 debba continuare ad essere quella di “abitazione” (visto che la concessione è per il “fabbricato di civile abitazione distinto al Fg. 22 n. 435” e, allora come ora, il mappale n. 435 comprende il sub 2 classificato come A/4).

Per quanto riguarda le lievi modifiche delle ripartizioni interne, queste potranno essere abbattute o oggetto di una semplice CILA in sanatoria.

(La circostanza non è di impedimento alla la vendita all’asta).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

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

Gli atti autorizzativi sono stati: Licenza edilizia n. 2660 del 21.06.1975 e Permesso a costruire in sanatoria n. 179 del 03.03.2004 (su domanda presentata l'01.04.86).

Tale ultimo atto è quello attestante lo stato legittimo dei beni (art. 9 bis DPR 380/01)

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.

– Raffronto schede catastali/atti autorizzativi.

Le schede catastali dei sub 2 – 3 – 4 – 5 sono state presentate in data 26.10.1985 (precedentemente alla richieste di sanatoria) e non sono state successivamente modificate.

Si rileva dal raffronto fra tali schede e gli elaborati grafici della sanatoria che non vi è alcuna discordanza per i sub 3 – 4 – 5.

Si è verificato, nel corso del sopralluogo, che lo stato attuale corrisponde pienamente con le risultanze catastali. Può quindi riconoscersi la piena conformità (edilizia e catastale) per i sub 3 – 4 – 5

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

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

Gli atti autorizzativi sono stati: Licenza edilizia n. 2660 del 21.06.1975 e Permesso a costruire in sanatoria n. 179 del 03.03.2004 (su domanda presentata l'01.04.86).

Tale ultimo atto è quello attestante lo stato legittimo dei beni (art. 9 bis DPR 380/01)

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.

– Raffronto schede catastali/atti autorizzativi.

Le schede catastali dei sub 2 – 3 – 4 – 5 sono state presentate in data 26.10.1985 (precedentemente alla richieste di sanatoria) e non sono state successivamente modificate.

Si rileva dal raffronto fra tali schede e gli elaborati grafici della sanatoria che non vi è alcuna discordanza per i sub 3 – 4 – 5.

Si è verificato, nel corso del sopralluogo, che lo stato attuale corrisponde pienamente con le risultanze catastali. Può quindi riconoscersi la piena conformità (edilizia e catastale) per i sub 3 – 4 – 5



BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

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

Gli atti autorizzativi sono stati: Licenza edilizia n. 2660 del 21.06.1975 e Permesso a costruire in sanatoria n. 179 del 03.03.2004 (su domanda presentata l'01.04.86).

Tale ultimo atto è quello attestante lo stato legittimo dei beni (art. 9 bis DPR 380/01)

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.

– Raffronto schede catastali/atti autorizzativi.

Le schede catastali dei sub 2 – 3 – 4 – 5 sono state presentate in data 26.10.1985 (precedentemente alla richieste di sanatoria) e non sono state successivamente modificate.

Si rileva dal raffronto fra tali schede e gli elaborati grafici della sanatoria che non vi è alcuna discordanza per i sub 3 – 4 – 5.

Si è verificato, nel corso del sopralluogo, che lo stato attuale corrisponde pienamente con le risultanze catastali. Può quindi riconoscersi la piena conformità (edilizia e catastale) per i sub 3 – 4 – 5

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non si hanno notizie in merito



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non si hanno notizie in merito

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non si hanno notizie in merito

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non si hanno notizie in merito

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo
Appartamento sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano primo, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 2, Categ. A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 60; composto di ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una scala, una cucina, due balconi. In scadente stato di conservazione con impianti non a norma e/o non funzionanti. Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali. Con difformità sulla distribuzione interna rispetto alle autorizzazione edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 435 al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 435, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.000,00
I dati OMI più recenti indicano per la zona C/1 i seguenti valori:
Abitazioni civili stato normale €/mq. 1.250,00 - 1.450,00
Abitazioni civili stato ottimo €/mq. 1.500,00 - 1.750,00
Abitazioni civili tipo economico €/mq. 750,00 - 1.050,00



Il borsino immobiliare indica:

Abitazioni in stabili di 1a fascia €/mq. 1.294,00 - 1.542,00

Abitazioni in fascia media €/mq. 1.135,00 - 1.353,00

Abitazioni in stabili di 2a fascia €/mq. 754,00 - 1.005,00

Quanto alle attuali offerte di mercato si cita il caso della vendita all'asta di un appartamento in Viale San Francesco n. 4, di mq. 115 al primo piano, in ottimo stato di manutenzione, valutato originariamente nel 2025 in € 202.495,63 (€/mq. 1.756,25), poi al prezzo base di € 113.904,00 e aggiudicata, il 03.02.26 a € 126.000,00 (€/mq. 1.095,00).

Si cita poi l'offerta di un appartamento di 70 mq. 1° piano senza ascensore, in ottimo stato in Porta Roma - San Francesco, a € 130.000,00 (€/mq. 1.857,00); o l'offerta di un quadrilocale in Via Vespasiano Gonzaga di 85 mq., senza ascensore, 3° piano, a € 120.000,00 (€/mq. di 1.600,00); o l'offerta di trilocale in Via C. Battisti 70 di 60 mq., al piano primo, senza ascensore, a € 110.000,00 (€/mq. 1.1833,00).

(Ci sono poi i casi di interi palazzi in vendita nella zona: mq. 434 - € 400.000,00: mq. 457 - € 450.000,00).

La valutazione operata nel 2008 indicava valori unitari variabili, secondo il piano, da €/mq. 2.000,00 a €/mq. 1.750,00. Si tratta di valori che, alla attualità, non trovano corrispondenza (come è facile dimostrare dal raffronto con i dati storici OMI che si allegano)

La "forbice" dei valori medi attuali, in base alle caratteristiche di conservazione e alle dotazioni è, come peraltro suggerito dal Borsino Immobiliare, di €/mq. 750,00 - 1.350,00.

Le valutazioni proposte tengono conto di quanto descritto in precedenza relativamente allo stato manutentivo e alle dotazioni, e alla mancanza di ascensore.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo
Appartamento sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano secondo, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 3, Categ. A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 63; composto di ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una scala, una cucina, due balconi. In scadente stato di conservazione con impianti non a norma e/o non funzionanti. Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 435 al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 435, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.400,00
I dati OMI più recenti indicano per la zona C/1 i seguenti valori:
Abitazioni civili stato normale €/mq. 1.250,00 - 1.450,00
Abitazioni civili stato ottimo €/mq. 1.500,00 - 1.750,00
Abitazioni civili tipo economico €/mq. 750,00 - 1.050,00
Il borsino immobiliare indica:
Abitazioni in stabili di 1a fascia €/mq. 1.294,00 - 1.542,00
Abitazioni in fascia media €/mq. 1.135,00 - 1.353,00
Abitazioni in stabili di 2a fascia €/mq. 754,00 - 1.005,00
Quanto alle attuali offerte di mercato si cita il caso della vendita all'asta di un appartamento in Viale San Francesco n. 4, di mq. 115 al primo piano, in ottimo stato di manutenzione, valutato originariamente nel 2025 in € 202.495,63 (€/mq. 1.756,25), poi al prezzo base di € 113.904,00 e aggiudicata, il 03.02.26 a € 126.000,00 (€/mq. 1.095,00).
Si cita poi l'offerta di un appartamento di 70 mq. 1° piano senza ascensore, in ottimo stato in Porta Roma - San Francesco, a € 130.000,00 (€/mq. 1.857,00); o l'offerta di un quadrilocale in Via Vespasiano Gonzaga di 85 mq., senza ascensore, 3° piano, a € 120.000,00 (€/mq. di



1.600,00); o l'offerta di trilocale in Via C. Battisti 70 di 60 mq., al piano primo, senza ascensore, a € 110.000,00 (€/mq. 1.1833,00).

(Ci sono poi i casi di interi palazzi in vendita nella zona: mq. 434 - € 400.000,00: mq. 457 - € 450.000,00).

La valutazione operata nel 2008 indicava valori unitari variabili, secondo il piano, da €/mq. 2.000,00 a €/mq. 1.750,00. Si tratta di valori che, alla attualità, non trovano corrispondenza (come è facile dimostrare dal raffronto con i dati storici OMI che si allegano)

La "forbice" dei valori medi attuali, in base alle caratteristiche di conservazione e alle dotazioni è, come peraltro suggerito dal Borsino Immobiliare, di €/mq. 750,00 - 1.350,00.

Le valutazioni proposte tengono conto di quanto descritto in precedenza relativamente allo stato manutentivo e alle dotazioni, e alla mancanza di ascensore.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo

Appartamento sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano terzo, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 4, Categ. A/4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 67; composto di ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una scala, una cucina, due balconi. In scadente stato di conservazione con impianti non a norma e/o non funzionanti. Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 435 al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 435, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 50.250,00

I dati OMI più recenti indicano per la zona C/1 i seguenti valori:

Abitazioni civili stato normale €/mq. 1.250,00 - 1.450,00

Abitazioni civili stato ottimo €/mq. 1.500,00 - 1.750,00

Abitazioni civili tipo economico €/mq. 750,00 - 1.050,00

Il borsino immobiliare indica:

Abitazioni in stabili di 1a fascia €/mq. 1.294,00 - 1.542,00

Abitazioni in fascia media €/mq. 1.135,00 - 1.353,00

Abitazioni in stabili di 2a fascia €/mq. 754,00 - 1.005,00

Quanto alle attuali offerte di mercato si cita il caso della vendita all'asta di un appartamento in Viale San Francesco n. 4, di mq. 115 al primo piano, in ottimo stato di manutenzione, valutato originariamente nel 2025 in € 202.495,63 (€/mq. 1.756,25), poi al prezzo base di € 113.904,00 e aggiudicata, il 03.02.26 a € 126.000,00 (€/mq. 1.095,00).

Si cita poi l'offerta di un appartamento di 70 mq. 1° piano senza ascensore, in ottimo stato in Porta Roma - San Francesco, a € 130.000,00 (€/mq. 1.857,00); o l'offerta di un quadrilocale in Via Vespasiano Gonzaga di 85 mq., senza ascensore, 3° piano, a € 120.000,00 (€/mq. di 1.600,00); o l'offerta di trilocale in Via C. Battisti 70 di 60 mq., al piano primo, senza ascensore, a € 110.000,00 (€/mq. 1.1833,00).

(Ci sono poi i casi di interi palazzi in vendita nella zona: mq. 434 - € 400.000,00: mq. 457 - € 450.000,00).

La valutazione operata nel 2008 indicava valori unitari variabili, secondo il piano, da €/mq. 2.000,00 a €/mq. 1.750,00. Si tratta di valori che, alla attualità, non trovano corrispondenza (come è facile dimostrare dal raffronto con i dati storici OMI che si allegano)

La "forbice" dei valori medi attuali, in base alle caratteristiche di conservazione e alle dotazioni è, come peraltro suggerito dal Borsino Immobiliare, di €/mq. 750,00 - 1.350,00.

Le valutazioni proposte tengono conto di quanto descritto in precedenza relativamente allo stato manutentivo e alle dotazioni, e alla mancanza di ascensore.



- Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto
 Locale deposito sottotetto sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano quarto, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 5, Categ. C/2, consistenza catastale mq.57 superficie catastale mq. 60; composto da un unico ambiente con ripostiglio . In scadente stato di conservazione , copertura in eternit,altezza variabile da ml.1,65 a ml.2,4, con impianti non a norma e/o non funzionanti. Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 435 al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 435, Sub. 5, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 18.000,00
 I dati OMI più recenti indicano per la zona C/1 i seguenti valori:
 Abitazioni civili stato normale €/mq. 1.250,00 - 1.450,00
 Abitazioni civili stato ottimo €/mq. 1.500,00 - 1.750,00
 Abitazioni civili tipo economico €/mq. 750,00 - 1.050,00
 Il borsino immobiliare indica:
 Abitazioni in stabili di 1a fascia €/mq. 1.294,00 - 1.542,00
 Abitazioni in fascia media €/mq. 1.135,00 - 1.353,00
 Abitazioni in stabili di 2a fascia €/mq. 754,00 - 1.005,00
 Quanto alle attuali offerte di mercato si cita il caso della vendita all'asta di un appartamento in Viale San Francesco n. 4, di mq. 115 al primo piano, in ottimo stato di manutenzione, valutato originariamente nel 2025 in € 202.495,63 (€/mq. 1.756,25), poi al prezzo base di € 113.904,00 e aggiudicata, il 03.02.26 a € 126.000,00 (€/mq. 1.095,00).
 Si cita poi l'offerta di un appartamento di 70 mq. 1° piano senza ascensore, in ottimo stato in Porta Roma - San Francesco, a € 130.000,00 (€/mq. 1.857,00); o l'offerta di un quadrilocale in Via Vespasiano Gonzaga di 85 mq., senza ascensore, 3° piano, a € 120.000,00 (€/mq. di 1.600,00); o l'offerta di trilocale in Via C. Battisti 70 di 60 mq., al piano primo, senza ascensore, a € 110.000,00 (€/mq. 1.1833,00).
 (Ci sono poi i casi di interi palazzi in vendita nella zona: mq. 434 - € 400.000,00: mq. 457 - € 450.000,00).
 La valutazione operata nel 2008 indicava valori unitari variabili, secondo il piano, da €/mq. 2.000,00 a €/mq. 1.750,00. Si tratta di valori che, alla attualità, non trovano corrispondenza (come è facile dimostrare dal raffronto con i dati storici OMI che si allegano)
 La "forbice" dei valori medi attuali, in base alle caratteristiche di conservazione e alle dotazioni è, come peraltro suggerito dal Borsino Immobiliare, di €/mq. 750,00 - 1.350,00.
 Le valutazioni proposte tengono conto di quanto descritto in precedenza relativamente allo stato manutentivo e alle dotazioni, e alla mancanza di ascensore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo	60,00 mq	850,00 €/mq	€ 51.000,00	100,00%	€ 51.000,00



Bene N° 2 - Appartamento Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo	63,00 mq	800,00 €/mq	€ 50.400,00	100,00%	€ 50.400,00
Bene N° 3 - Appartamento Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo	67,00 mq	750,00 €/mq	€ 50.250,00	100,00%	€ 50.250,00
Bene N° 4 - Soffitta Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto	60,00 mq	300,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 169.650,00

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

Latina, li 14/04/2026

Il C.T.U.
Ing. Pannunzio Salvatore



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo
Appartamento sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano primo, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 2, Categ. A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 60; composto di ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una scala, una cucina, due balconi. In scadente stato di conservazione con impianti non a norma e/o non funzionanti. Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali. Con difformità sulla distribuzione interna rispetto alle autorizzazioni edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 435 al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 435, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PRG del Comune di Fondi è stato approvato con DGR n.1353 del 20/03/1978; il Piano prevede zone soggette a PPE. Il bene ricade in zona B1 di completamento: prevalentemente residenziale con possibilità di inserimento attività commerciali e servizi compatibili con la abitazione. Sono ammessi interventi di ordinaria/straordinaria manutenzione, restauro, risanamento costruttivo, ristrutturazione edilizia (nuove costruzioni su lotti interclusi) L'immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni Approvazione del 04/03/1946 N.O. esecuzione lavori edili n.599 del 16/06/1963 Approvazione del 28/10/1964 Licenza edilizia n.2660 del 21/06/1975 Permesso di costruire in Sanatoria n.179 del 03/03/2004 L'immobile ricade in zona A di PTPR con i vincoli che ne conseguono
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo
Appartamento sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano secondo, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 3, Categ. A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 63; composto di ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una scala, una cucina, due balconi. In scadente stato di conservazione con impianti non a norma e/o non funzionanti. Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 435 al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 435, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PRG del Comune di Fondi è stato approvato con DGR n.1353 del 20/03/1978; il Piano prevede zone soggette a PPE. Il bene ricade in zona B1 di completamento: prevalentemente residenziale con possibilità di inserimento attività commerciali e servizi compatibili con la abitazione. Sono ammessi interventi di ordinaria/straordinaria manutenzione, restauro, risanamento costruttivo, ristrutturazione edilizia (nuove costruzioni su lotti interclusi) L'immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni Approvazione del 04/03/1946 N.O. esecuzione lavori edili n.599 del 16/06/1963 Approvazione del 28/10/1964 Licenza edilizia n.2660 del 21/06/1975 Permesso di costruire in Sanatoria n.179 del 03/03/2004 L'immobile ricade in zona A di PTPR con i vincoli che ne conseguono
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo
Appartamento sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano terzo, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 4, Categ. A/4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale



mq. 67; composto di ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una scala, una cucina, due balconi. In scadente stato di conservazione con impianti non a norma e/o non funzionanti. Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 435 al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 435, Sub. 4, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il PRG del Comune di Fondi è stato approvato con DGR n.1353 del 20/03/1978; il Piano prevede zone soggette a PPE. Il bene ricade in zona B1 di completamento: prevalentemente residenziale con possibilità di inserimento attività commerciali e servizi compatibili con la abitazione. Sono ammessi interventi di ordinaria/straordinaria manutenzione, restauro, risanamento costruttivo, ristrutturazione edilizia (nuove costruzioni su lotti interclusi) L'immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni Approvazione del 04/03/1946 N.O. esecuzione lavori edili n.599 del 16/06/1963 Approvazione del 28/10/1964 Licenza edilizia n.2660 del 21/06/1975 Permesso di costruire in Sanatoria n.179 del 03/03/2004 L'immobile ricade in zona A di PTPR con i vincoli che ne conseguono

- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto

Locale deposito sottotetto sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano quarto, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 5, Categ. C/2, consistenza catastale mq.57 superficie catastale mq. 60; composto da un unico ambiente con ripostiglio . In scadente stato di conservazione , copertura in eternit, altezza variabile da ml.1,65 a ml.2,4, con impianti non a norma e/o non funzionanti. Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 435 al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 435, Sub. 5, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il PRG del Comune di Fondi è stato approvato con DGR n.1353 del 20/03/1978; il Piano prevede zone soggette a PPE. Il bene ricade in zona B1 di completamento: prevalentemente residenziale con possibilità di inserimento attività commerciali e servizi compatibili con la abitazione. Sono ammessi interventi di ordinaria/straordinaria manutenzione, restauro, risanamento costruttivo, ristrutturazione edilizia (nuove costruzioni su lotti interclusi) L'immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni Approvazione del 04/03/1946 N.O. esecuzione lavori edili n.599 del 16/06/1963 Approvazione del 28/10/1964 Licenza edilizia n.2660 del 21/06/1975 Permesso di costruire in Sanatoria n.179 del 03/03/2004 L'immobile ricade in zona A di PTPR con i vincoli che ne conseguono



SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 104/2013 - ** OMISSIS ******

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 435 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 435, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale, i beni sono in stato di pressoché completo abbandono. L'unico appartamento "abitato" (seppure in modo quantomeno precario) è quello al primo piano; gli altri sono liberi da persone ma in disuso da tempo e ingombri di mobilio abbandonato. L'impianto condominiale di energia elettrica è staccato, così come quello dei locali ai piani superiori al primo; del pari sono staccati gli impianti di allaccio idrico (tranne al primo piano) e gas. Nessun impianto di riscaldamento è funzionamento. Le finiture dei locali sono, anch'esse, molto malridotte e, comunque, di modesto grado economico: pavimenti in marmettoni, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno di abete e vetro semplice; solo i servizi igienici presentano segni di manutenzione (anche se non recentissimi). La scala di collegamento interno è rivestita in trani (si segnala l'altezza marcata dei gradini). Non vi è ascensore. Una scala in legno, molto ripida, collega l'ultimo pianerottolo con il locale sottotetto. Si tratta di un ambiente precariamente coperto con pannello (presumibilmente eternit) sostenuto da travi reticolari in ferro e con finestrature in ferro, dotato di vasche/lavatoi in disuso. Le ripartizioni interne risultano simili per i tre appartamenti; ognuno è dotato di un ingresso su cui affacciano il bagno e una camera; dall'ingresso si accede ad locale disimpegno (senza finestre) collegato ad una sala a sua volta collegata con il locale cucina (che ha accesso anche dal pianerottolo condominiale). Il locale sottotetto è un unico ambiente. Anche le facciate presentano segni di degrado dovuti a mancanza di manutenzione. Complessivamente va riconosciuto che lo stato di conservazione è scadente/pessimo.		
Descrizione:	Appartamento sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano primo, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 2, Categ. A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 60; composto di ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una scala, una cucina, due balconi. In scadente stato di conservazione con impianti non a norma e/o non funzionanti. Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali. Con difformità sulla distribuzione interna rispetto alle autorizzazione edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 435 Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	63,00 mq



	- Fg. 22, Part. 435, Sub. 3, Categoria A4		
Stato conservativo:	Allo stato attuale, i beni sono in stato di pressoché completo abbandono. L'unico appartamento "abitato" (seppure in modo quantomeno precario) è quello al primo piano; gli altri sono liberi da persone ma in disuso da tempo e ingombri di mobilio abbandonato. L'impianto condominiale di energia elettrica è staccato, così come quello dei locali ai piani superiori al primo; del pari sono staccati gli impianti di allaccio idrico (tranne al primo piano) e gas. Nessun impianto di riscaldamento è funzionamento. Le finiture dei locali sono, anch'esse, molto malridotte e, comunque, di modesto grado economico: pavimenti in marmettoni, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno di abete e vetro semplice; solo i servizi igienici presentano segni di manutenzione (anche se non recentissimi). La scala di collegamento interno è rivestita in trani (si segnala l'altezza marcata dei gradini). Non vi è ascensore. Una scala in legno, molto ripida, collega l'ultimo pianerottolo con il locale sottotetto. Si tratta di un ambiente precariamente coperto con pannello (presumibilmente eternit) sostenuto da travi reticolari in ferro e con finestre in ferro, dotato di vasche/lavatoi in disuso. Le ripartizioni interne risultano simili per i tre appartamenti; ognuno è dotato di un ingresso su cui affacciano il bagno e una camera; dall'ingresso si accede ad locale disimpegno (senza finestre) collegato ad una sala a sua volta collegata con il locale cucina (che ha accesso anche dal pianerottolo condominiale). Il locale sottotetto è un unico ambiente. Anche le facciate presentano segni di degrado dovuti a mancanza di manutenzione. Complessivamente va riconosciuto che lo stato di conservazione è scadente/pessimo.		
Descrizione:	Appartamento sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano secondo, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 3, Categ. A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 63; composto di ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una scala, una cucina, due balconi. In scadente stato di conservazione con impianti non a norma e/o non funzionanti. Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 435 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 435, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale, i beni sono in stato di pressoché completo abbandono. L'unico appartamento "abitato" (seppure in modo quantomeno precario) è quello al primo piano; gli altri sono liberi da persone ma in disuso da tempo e ingombri di mobilio abbandonato. L'impianto condominiale di energia elettrica è staccato, così come quello dei locali ai piani superiori al primo; del pari sono staccati gli impianti di allaccio idrico (tranne al primo piano) e gas. Nessun impianto di riscaldamento è funzionamento. Le finiture dei locali sono, anch'esse, molto malridotte e, comunque, di modesto grado economico: pavimenti in marmettoni, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno di abete e vetro semplice; solo i servizi igienici presentano segni di manutenzione (anche se non recentissimi). La scala di collegamento interno è rivestita in trani (si segnala l'altezza marcata dei gradini). Non vi è ascensore. Una scala in legno, molto ripida, collega l'ultimo pianerottolo con il locale sottotetto. Si tratta di un ambiente precariamente coperto con pannello (presumibilmente eternit) sostenuto da travi reticolari in ferro e con finestre in ferro, dotato di vasche/lavatoi in disuso. Le ripartizioni interne risultano simili per i tre appartamenti; ognuno è dotato di un ingresso su cui affacciano il bagno e una camera; dall'ingresso si accede ad locale disimpegno (senza finestre) collegato ad una sala a sua volta collegata con il locale cucina (che ha accesso anche dal pianerottolo condominiale). Il locale sottotetto è un unico ambiente. Anche le facciate presentano segni di degrado dovuti a mancanza di manutenzione. Complessivamente va riconosciuto che lo stato di conservazione è scadente/pessimo.		



Descrizione:	Appartamento sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano terzo, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 4, Categ. A/4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 67; composto di ingresso, disimpegno, una camera, un bagno, una scala, una cucina, due balconi. In scadente stato di conservazione con impianti non a norma e/o non funzionanti. Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Soffitta			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via san francesco di assisi n.12, piano quarto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 435 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 435, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale, i beni sono in stato di pressoché completo abbandono. L'unico appartamento "abitato" (seppure in modo quantomeno precario) è quello al primo piano; gli altri sono liberi da persone ma in disuso da tempo e ingombri di mobilio abbandonato. L'impianto condominiale di energia elettrica è staccato, così come quello dei locali ai piani superiori al primo; del pari sono staccati gli impianti di allaccio idrico (tranne al primo piano) e gas. Nessun impianto di riscaldamento è funzionamento. Le finiture dei locali sono, anch'esse, molto malridotte e, comunque, di modesto grado economico: pavimenti in marmettoni, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno di abete e vetro semplice; solo i servizi igienici presentano segni di manutenzione (anche se non recentissimi). La scala di collegamento interno è rivestita in trani (si segnala l'altezza marcata dei gradini). Non vi è ascensore. Una scala in legno, molto ripida, collega l'ultimo pianerottolo con il locale sottotetto. Si tratta di un ambiente precariamente coperto con pannello (presumibilmente eternit) sostenuto da travi reticolari in ferro e con finestrature in ferro, dotato di vasche/lavatoi in disuso. Le ripartizioni interne risultano simili per i tre appartamenti; ognuno è dotato di un ingresso su cui affacciano il bagno e una camera; dall'ingresso si accede ad locale disimpegno (senza finestre) collegato ad una sala a sua volta collegata con il locale cucina (che ha accesso anche dal pianerottolo condominiale). Il locale sottotetto è un unico ambiente. Anche le facciate presentano segni di degrado dovuti a mancanza di manutenzione. Complessivamente va riconosciuto che lo stato di conservazione è scadente/pessimo.		
Descrizione:	Locale deposito sottotetto sito in Fondi - Viale di San Francesco di Assisi n. 12; posto al piano quarto, senza ascensore, di una costruzione a cinque livelli fuori terra e composto di cinque unità immobiliari. Identificato in Catasto al Foglio 22 n. 435 sub 5, Categ. C/2, consistenza catastale mq.57 superficie catastale mq. 60; composto da un unico ambiente con ripostiglio. In scadente stato di conservazione, copertura in eternit, altezza variabile da ml.1,65 a ml.2,4, con impianti non a norma e/o non funzionanti. Realizzato con L.E. n. 2660/75 e C.E. in sanatoria n. 179/04. Conforme alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni edilizie. Vendita diritto di proprietà 1/1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 13/10/2002
Reg. gen. 30293 - Reg. part. 5099
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100,00
Spese: € 100,00
Rogante: Liquori
Data: 11/12/2002
N° repertorio: 35455
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a latina il 13/10/2002
Reg. gen. 30298 - Reg. part. 5101
Quota: 1/1
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Liquori
Data: 11/12/2002
N° repertorio: 35454
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 07/01/2004
Reg. gen. 281 - Reg. part. 18
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Liquori
Data: 23/12/2003
N° repertorio: 38565
- **Atto giudiziario** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 30/05/2005
Reg. gen. 17220 - Reg. part. 5027
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 25.173,41
Rogante: Tribunale Saluzzo
Data: 09/05/2005
N° repertorio: 327

- **atto giudiziale** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 30/05/2005
Reg. gen. 17221 - Reg. part. 5028
Quota: 1/1
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 45.767,66
Rogante: Tribunale di Saluzzo
Data: 06/05/2005
N° repertorio: 323
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16415 - Reg. part. 2495
Quota: 1/1
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16414 - Reg. part. 2494
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia apertura di credito
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2493
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto giudiziario Decreto ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Latina il 08/11/2005
Reg. gen. 3628 - Reg. part. 1797



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **atto giudiziario decreto omologa concordato preventivo**

Trascritto a Latina il 02/08/2006

Reg. gen. 27252 - Reg. part. 15849

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **atto giudiziario sentenza fallimento**

Trascritto a Latina il 12/03/2026

Reg. gen. 6296 - Reg. part. 4766

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Latina il 13/10/2002

Reg. gen. 30293 - Reg. part. 5099

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100,00

Spese: € 100,00

Rogante: Liquori

Data: 11/12/2002

N° repertorio: 35455

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a latina il 13/10/2002

Reg. gen. 30298 - Reg. part. 5101

Quota: 1/1

Importo: € 1.050.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Liquori

Data: 11/12/2002

N° repertorio: 35454



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 07/01/2004
Reg. gen. 281 - Reg. part. 18
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Liquori
Data: 23/12/2003
N° repertorio: 38565
- **Atto giudiziario** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 30/05/2005
Reg. gen. 17220 - Reg. part. 5027
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 25.173,41
Rogante: Tribunale Saluzzo
Data: 09/05/2005
N° repertorio: 327
- **atto giudiziario** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 30/05/2005
Reg. gen. 17221 - Reg. part. 5028
Quota: 1/1
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 45.767,66
Rogante: Tribunale di Saluzzo
Data: 06/05/2005
N° repertorio: 323
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16415 - Reg. part. 2495
Quota: 1/1
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16414 - Reg. part. 2494
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia apertura di credito

Iscritto a Latina il 14/06/2022

Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2493

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto giudiziario Decreto ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Latina il 08/11/2005

Reg. gen. 3628 - Reg. part. 1797

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **atto giudiziario decreto omploga concordato preventivo**

Trascritto a Latina il 02/08/2006

Reg. gen. 27252 - Reg. part. 15849

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **atto giudiziario sentenza fallimento**

Trascritto a Latina il 12/03/2026

Reg. gen. 6296 - Reg. part. 4766

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO TERZO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Latina il 13/10/2002

Reg. gen. 30293 - Reg. part. 5099

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100,00

Spese: € 100,00

Rogante: Liquori

Data: 11/12/2002

N° repertorio: 35455

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a latina il 13/10/2002

Reg. gen. 30298 - Reg. part. 5101

Quota: 1/1

Importo: € 1.050.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Liquori

Data: 11/12/2002

N° repertorio: 35454

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Latina il 07/01/2004

Reg. gen. 281 - Reg. part. 18

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Liquori

Data: 23/12/2003

N° repertorio: 38565

- **Atto giudiziario** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 30/05/2005

Reg. gen. 17220 - Reg. part. 5027

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 25.173,41

Rogante: Tribunale Saluzzo

Data: 09/05/2005

N° repertorio: 327

- **atto giudiziale** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 30/05/2005

Reg. gen. 17221 - Reg. part. 5028

Quota: 1/1

Importo: € 62.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 45.767,66



Rogante: Tribunale di Saluzzo

Data: 06/05/2005

N° repertorio: 323

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16415 - Reg. part. 2495
Quota: 1/1
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16414 - Reg. part. 2494
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia apertura di credito
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2493
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto giudiziario Decreto ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Latina il 08/11/2005
Reg. gen. 3628 - Reg. part. 1797
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto giudiziario decreto omologa concordato preventivo**
Trascritto a Latina il 02/08/2006
Reg. gen. 27252 - Reg. part. 15849
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto giudiziario sentenza fallimento**
Trascritto a Latina il 12/03/2026
Reg. gen. 6296 - Reg. part. 4766
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO DI ASSISI N.12, PIANO QUARTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 13/10/2002
Reg. gen. 30293 - Reg. part. 5099
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100,00
Spese: € 100,00
Rogante: Liquori
Data: 11/12/2002
N° repertorio: 35455
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a latina il 13/10/2002
Reg. gen. 30298 - Reg. part. 5101
Quota: 1/1
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Liquori
Data: 11/12/2002
N° repertorio: 35454
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 07/01/2004
Reg. gen. 281 - Reg. part. 18
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Liquori
Data: 23/12/2003
N° repertorio: 38565
- **Atto giudiziario** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 30/05/2005
Reg. gen. 17220 - Reg. part. 5027



Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 25.173,41
Rogante: Tribunale Saluzzo
Data: 09/05/2005
N° repertorio: 327

- **atto giudiziale** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 30/05/2005
Reg. gen. 17221 - Reg. part. 5028
Quota: 1/1
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 45.767,66
Rogante: Tribunale di Saluzzo
Data: 06/05/2005
N° repertorio: 323
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16415 - Reg. part. 2495
Quota: 1/1
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16414 - Reg. part. 2494
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia apertura di credito
Iscritto a Latina il 14/06/2022
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2493
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni



- **Atto giudiziario Decreto ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Latina il 08/11/2005

Reg. gen. 3628 - Reg. part. 1797

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **atto giudiziario decreto omploga concordato preventivo**

Trascritto a Latina il 02/08/2006

Reg. gen. 27252 - Reg. part. 15849

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **atto giudiziario sentenza fallimento**

Trascritto a Latina il 12/03/2026

Reg. gen. 6296 - Reg. part. 4766

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

