

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sanfelici Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	7
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	13

Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...14	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...15	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...15	
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...17	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...17	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...17	
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...18	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...18	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...18	
Patti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...19	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...19	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...19	
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...19	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...19	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...19	
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...20	

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...20	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...20	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...20	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...20	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...20	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...21	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...21	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...21	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...22	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...22	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...22	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...23	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...25	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...26	26
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...28	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...29	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...30	30
Normativa urbanistica	31

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...31	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...31	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...31	
Regolarità edilizia	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...33	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...33	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...33	
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	34
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...34	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...34	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...35	
Stima / Formazione lotti.....	35
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto Unico	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2024 del R.G.E.	43
Lotto Unico	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	45
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...45	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...45	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T...46	

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Sanfelici Andrea, con studio in Via Monte Livata, 17 - 04100 - Latina (LT), email a.sanfelici@libero.it, PEC andrea.sanfelici@archiworldpec.it, Tel. 328 6167597, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

BENE 1 LOTTO UNICO: L'immobile oggetto di stima è relativo ad una civile abitazione sita nel Comune di PROSEDI (LT), Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE" come da CDU allegato). LOTTO UNICO: L'immobile è accatastato al Foglio 9 e distinto con la Particella 261 Sub 7. Il fabbricato non è ante 67 e l'ultimo atto di aggiornamento riguarda la FUSIONE del 23/10/1979 in atti dal 17/02/1995 (n. 7781.5/1979).

Si accede allo stesso, direttamente da Strada Regionale dei Monti Lepini 20,100 piano S1-S2, con l'entrata posta al piano primo sottostrada attraverso un terrapieno sul lato sud. Il piano primo sottostrada, è diviso nel seguente modo: andito, soggiorno, camera, cucina, bagno, cappella privata, il piano secondo sottostrada: ingresso, vano scala interno, ripostiglio, cantina.

L'immobile in esame, è ubicato nel perimetro extraurbano ed è facilmente raggiungibile dalla rete stradale. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi, scuole, le principali piazze cittadine, i luoghi di culto e le utenze commerciali.

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.

L'immobile oggetto di stima è relativo ad una civile abitazione sita nel Comune di PROSEDI (LT), Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 con affaccio su via pubblica, tutto esteso per un

totale di 143 mq. L'immobile è pignorato per la quota 1/1 spettante all'esecutato in piena proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno sito nel comune di Prossedi Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100.

La zona dove sono collocati i terreni è limitrofa alla SR 156 Monti Lepini e a pochi chilometri dal paese di Prossedi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale.

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in buona parte coltivato in seminativo arboreo in campo boschivo vedi part. 264. Il terreno ha una giacitura leggermente scoscesa. L'immobile è pignorato per la quota 1/1 spettante all'esecutato in piena proprietà.

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 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno sito nel comune di Prossedi Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100.

La zona dove sono collocati i terreni è limitrofa alla SR 156 Monti Lepini e a pochi chilometri dal paese di Prossedi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale.

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in buona parte coltivato in seminativo arboreo in campo aperto vedi part. 267. Il terreno ha una giacitura pianeggiante. L'immobile è pignorato per la quota 1/1 spettante all'esecutato in piena proprietà.

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 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno sito nel comune di Prossedi Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100.

La zona dove sono collocati i terreni è limitrofa alla SR 156 Monti Lepini e a pochi chilometri dal paese di

Prossedi in un area considerata agricola dal piano regolatore generale.

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in parte coltivato in seminativo arboreo in campo aperto ed in parte destinata a strada in battuto di cemento vedi part. 262. Il terreno ha una giacitura in parte pianeggiante ed in parte leggermente scoscesa. L'immobile è pignorato per la quota 4/10 spettante all'esecutato in piena proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

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

La documentazione ipocatastale in atti risulta completa e regolare in quanto è presente la Relazione Notarile del 13/08/2024, a firma del Notaio in San Giuseppe Jato (PA) Dottor **** Omissis **** riportante la Certificazione Ventennale relativa ai beni oggetto di pignoramento

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

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

La documentazione ipocatastale in atti risulta completa e regolare in quanto è presente la Relazione Notarile del 13/08/2024, a firma del Notaio in San Giuseppe Jato (PA) Dottor **** Omissis **** riportante la Certificazione Ventennale relativa ai beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

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

La documentazione ipocatastale in atti risulta completa e regolare in quanto è presente la Relazione Notarile del 13/08/2024, a firma del Notaio in San Giuseppe Jato (PA) Dottor **** Omissis **** riportante la Certificazione Ventennale relativa ai beni oggetto di pignoramento

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

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

La documentazione ipocatastale in atti risulta completa e regolare in quanto è presente la Relazione Notarile del 13/08/2024, a firma del Notaio in San Giuseppe Jato (PA) Dottor **** Omissis **** riportante la Certificazione Ventennale relativa ai beni oggetto di pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** (Proprietà 1/1) Codice fiscale: NNCMSM70M15G698Q Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 04010 - Proseidi (LT) Nato a Proseidi il 15/08/1970.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** (Proprietà 1/1) Codice fiscale:
20,100 04010 - Prossedi (LT) Nato a

Strada Regionale dei Monti Lepini Km

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM
20,100, PIANO T**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** (Proprietà 1/1) Codice fiscale:
20,100 04010 - Prossedi (LT) Nato a

Strada Regionale dei Monti Lepini Km

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM
20,100, PIANO T**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/10)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** (Proprietà 4/10) Codice fiscale:
20,100 04010 - Prossedi (LT) Nato a

Strada Regionale dei Monti Lepini Km

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI
KM 20,100, PIANO S1/S2**

BENE 1 LOTTO UNICO: L'immobile è accatastato al Foglio 9 e distinto con la Particella 261 Sub 7 confinante a nord con altra proprietà, a sud con Terrapieno, ad est con Strada Regionale dei Monti Lepini ad ovest con stessa ditta. Si allega l'Estratto di Mappa e la Planimetria catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

BENE 2 LOTTO UNICO: Il lotto di terreno identificato al Foglio 9, particella 264 confina a Nord con la particella 263, a Sud con la particella 265, ad Ovest con P 261 e ad Est con P 262.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

BENE 3 LOTTO UNICO: Il lotto di terreno identificato al Foglio 9, particella 267 confina a Nord con la particella 268, a Sud con la particella 266, ad Ovest con P 262 e ad Est con P 6.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

BENE 4 LOTTO UNICO: Il lotto di terreno identificato al Foglio 9, particella 262 confina a Nord con la particella 7, a Sud con la particella 12, ad Ovest con P 8 e ad Est con P 266, P 267 e P 268.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,63 mq	69,06 mq	1	69,00 mq	2,80 m	S1
Abitazione	59,10 mq	72,07 mq	1	72,00 mq	2,00 m	S2
ANDITO	4,92 mq	6,00 mq	0,30	2,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				143,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

TITOLARITA': **** Omissis **** (Proprietà 1/1) Codice fiscale:
Monti Lepini Km 20,100 04010 - Prossedi (LT) Nato a

Strada Regionale dei

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	70,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONSISTENZA BENE 2,3,4 LOTTO UNICO: TERRENI AGRICOLI

BENI 2,3,4 LOTTO UNICO (COMUNE DI PROSEDI - STRADA 156 DEI MONTI LEPINI KM 20,100 LOCALITA' FONDO VALLE): Terreni, distinti al NCEU di Prossedi al F. 9 P. 264; F. 9 P.267; F. 9 P.262;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	240,00 mq	240,00 mq	1	240,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONSISTENZA BENE 2,3,4 LOTTO UNICO: TERRENI AGRICOLI

BENI 2,3,4 LOTTO UNICO (COMUNE DI PROSEDI - STRADA 156 DEI MONTI LEPINI KM 20,100 LOCALITA' FONDO VALLE): Terreni, distinti al NCEU di Prossedi al F. 9 P. 264; F. 9 P.267; F. 9 P.262;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	530,00 mq	530,00 mq	1	530,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				530,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				530,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONSISTENZA BENE 2,3,4 LOTTO UNICO: TERRENI AGRICOLI
 BENI 2,3,4 LOTTO UNICO (COMUNE DI PROSEDI - STRADA 156 DEI MONTI LEPINI KM 20,100 LOCALITA' FONDO VALLE): Terreni, distinti al NCEU di Prossedi al F. 9 P. 264; F. 9 P.267; F. 9 P.262;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1979 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 188,51 Piano S1/S2
Dal 23/10/1979 al 09/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 188,51 Piano S1/S2
Dal 01/01/1992 al 12/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 310,90 Piano S1/S2
Dal 12/12/1994 al 17/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 188,51 Piano S1/S2

Dal 09/11/2001 al 10/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 188,51 Piano S1/S2
Dal 10/02/2003 al 29/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 188,51 Piano S1/S2
Dal 29/10/2015 al 17/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 188,51 Piano S1/S2
Dal 09/11/2015 al 17/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 188,51 Piano S1/S2

CRONISTORIA DATI CATASTALI TERRENO F 9 P 261:

Periodo: Dall'impianto al 30/04/1972 Proprietà: Terreno Fg. 9 P. 8: ALTRI PROPRIETARI, impianto meccanografico del 01/07/1975 Dati catastali: Catasto Terreni Fg. 9, Part. 8, Redditi dominicale € 7,96 agrario € 11,28 Particella con qualità SEMIN. ARBOR di classe 03 Superficie 2570 mq.

Periodo: Dal 30/04/1972 al 28/11/2001 Proprietà: Terreno Fg. 9 P. 261: ALTRI PROPRIETARI, derivante da FRAZIONAMENTO del 30/04/1972 in atti dal 30/12/1978 (n.6178) Dati catastali: Catasto Terreni Fg. 9, Part. 261, Redditi dominicale € 0,40 agrario € 0,57 Particella con qualità SEMIN. ARBOR di classe 03 Superficie 130,00 mq.

Periodo: Dal 28/11/2001 al 13/10/2025 Proprietà: Terreno Fg. 9 P. 261: **** Omissis **** nato a derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/11/2001 rep.56289 Trascrizione n.16960,2/2001 in atti dal 03/01/2002 ENTE URBANO Dati catastali: Catasto terreni F 9 P 261 ENTE URBANO Superficie 130,00 mq.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1962 al 30/04/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2570 Reddito dominicale € 7,96 Reddito agrario € 11,28
Dal 30/04/1972 al 28/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 264 Qualità Seminativo arborato Cl.3

		Superficie (ha are ca) 70 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,31
Dal 28/11/2001 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 264 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 70 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,31

CRONISTORIA DATI CATASTALI TERRENO F 9 P 264

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1962 al 30/04/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2570 Reddito dominicale € 7,96 Reddito agrario € 11,28
Dal 30/04/1972 al 28/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 267 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 1,05
Dal 28/11/2001 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 267 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 1,05

CRONISTORIA DATI CATASTALI TERRENO F 9 P 267

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1962 al 30/04/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2570 Reddito dominicale € 7,96 Reddito agrario € 11,28
Dal 30/04/1972 al 28/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 262 Qualità Seminativo arborato

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 530 Reddito dominicale € 1,64 Reddito agrario € 2,33
Dal 28/11/2001 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 262 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 530 Reddito dominicale € 1,64 Reddito agrario € 2,33

CRONISTORIA DATI CATASTALI TERRENO F 9 P 262

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	261	7		A2	3	5	143 mq	188,51 €	S1/S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento facente parte del fabbricato sito nel centro abitato del Comune di Prossedi, Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100. L'abitazione ha ingresso esclusivo da Strada Regionale 156 dei Monti Lepini Km 20,100, composta di 5 vani e di superficie di circa 143,00 mq. Abitazione composta da: il piano primo sottostrada, è diviso nel seguente modo: andito, soggiorno, camera, cucina, bagno, cappella privata, il piano secondo sottostrada: ingresso, vano scala interno, ripostiglio, cantina. Al piano S2, nel deposito, c'è una diversa distribuzione di spazi interni, dove sono state tolte parte delle tramezzature nella cantina ed è stata chiusa una tamponatura lato nord-est, come rappresentato nell'allegato 9.

Il locale in esame distinto al foglio 9 particella 261 sub. 7, deriva da FUSIONE del 23/10/1979 in atti dal 17/02/1995 (n. 7781.5/1979) con la soppressione dei seguenti immobili censiti al catasto fabbricati con F9 P 261 Sub 3 e Sub 6.

ENTE URBANO: Dalla visura storica del 13/10/2025 n. T58338/2025 al catasto terreni F 9 P 261 ENTE

URBANO si rileva la seguente Annotazione di immobile: VARIATA CON TIPO MAPPALE N. 27/1972, ALLINEAMENTO MAPPE, GEOMETRIA DA VERIFICARE derivante dal FRAZIONAMENTO del 30/04/1972 in atti dal 30/12/1978 (n. 6178) e dalla VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/03/1972 Pratica n. LT0208032 in atti dal 05/12/2006 (n. 27.1/1972), con la dicitura riportata sulla visura catastale Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

Dall'esame catastale appena descritto e dall'annotazione in visura "Geometria da verificare" si evince che il fabbricato risulta presente in mappa ma che il suo inserimento deriva dalle mappe d'impianto originali per cui senza misure precise e senza aver seguito la procedura denominata "tipo mappale". Tale procedura interesserebbe, non solo l'area della p.lla 261 ma anche le particelle confinanti 262, 264 e 267, aventi diversa intestazione. Per cui la variazione catastale dovrebbe coinvolgere tutti i proprietari dei cespiti del fabbricato e delle particelle limitrofi, soggetti estranei all'esecuzione immobiliare in corso. Si rimandano a dopo l'acquisizione per asta immobiliare del cespite, le pratiche per la verifica e l'allineamento dei mappali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

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
9	264				Seminativo arborato	3	70 mq	0,22 €	0,31 €	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

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
9	267				Seminativo arborato	3	240 mq	0,74 €	1,05 €	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

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
9	262				Seminativo arborato	3	530 mq	1,64 €	2,33 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

Impianto elettrico ed impianto gas metano non sono adeguati alle vigenti normative di sicurezza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

BENE 2: Dalla visura storica del 13/10/2025 n. T60062/2025 al catasto terreni F 9 P 264 SEMIN. ARBOR. derivante dal FRAZIONAMENTO del 30/04/1972 in atti dal 30/12/1978 (n. 6178) con la dicitura riportata sulla visura catastale Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

Dall'esame catastale appena descritto e dall'annotazione in visura "Geometria da verificare" si evince che il fabbricato risulta presente in mappa ma che il suo inserimento deriva dalle mappe d'impianto originali per cui senza misure precise e senza aver seguito la procedura denominata "tipo mappale". Tale procedura interesserebbe, non solo l'area della p.lla 261 ma anche le particelle confinanti 262, 264 e 267, aventi diversa intestazione. Per cui la variazione catastale dovrebbe coinvolgere tutti i proprietari dei cespiti del fabbricato e delle particelle limitrofi, soggetti estranei all'esecuzione immobiliare in corso. Si rimandano a dopo l'acquisizione per asta immobiliare del cespite, le pratiche per la verifica e l'allineamento dei mappali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

BENE 3: Dalla visura storica del 13/10/2025 n. T61617/2025 al catasto terreni F 9 P 267 SEMIN. ARBOR. derivante dal FRAZIONAMENTO del 30/04/1972 in atti dal 30/12/1978 (n. 6178) con la dicitura riportata sulla visura catastale Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

Dall'esame catastale appena descritto e dall'annotazione in visura "Geometria da verificare" si evince che il fabbricato risulta presente in mappa ma che il suo inserimento deriva dalle mappe d'impianto originali per cui senza misure precise e senza aver seguito la procedura denominata "tipo mappale". Tale procedura interesserebbe, non solo l'area della p.lla 261 ma anche le particelle confinanti 262, 264 e 267, aventi diversa intestazione. Per cui la variazione catastale dovrebbe coinvolgere tutti i proprietari dei cespiti del fabbricato e delle particelle limitrofi, soggetti estranei all'esecuzione immobiliare in corso. Si rimandano a dopo l'acquisizione per asta immobiliare del cespite, le pratiche per la verifica e l'allineamento dei mappali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

BENE 4: Dalla visura storica del 13/10/2025 n. T62818/2025 al catasto terreni F 9 P 262 SEMIN. ARBOR. derivante dal FRAZIONAMENTO del 30/04/1972 in atti dal 30/12/1978 (n. 6178) con la dicitura riportata sulla visura catastale Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

Dall'esame catastale appena descritto e dall'annotazione in visura "Geometria da verificare" si evince che il fabbricato risulta presente in mappa ma che il suo inserimento deriva dalle mappe d'impianto originali per cui senza misure precise e senza aver seguito la procedura denominata "tipo mappale". Tale procedura interesserebbe, non solo l'area della p.lla 261 ma anche le particelle confinanti 262, 264 e 267, aventi diversa intestazione. Per cui la variazione catastale dovrebbe coinvolgere tutti i proprietari dei cespiti del fabbricato e delle particelle limitrofi, soggetti estranei all'esecuzione immobiliare in corso. Si rimandano a dopo l'acquisizione per asta immobiliare del cespite, le pratiche per la verifica e l'allineamento dei mappali.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

L'intero fabbricato all'esterno si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. All'interno il locale si conferma in mediocre stato di manutenzione e conservazione, tinteggiato in tutte le parti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Il terreno alla data del sopralluogo non risulta coltivato e presenta la coltura seminativo arborato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in buona parte costituito da seminativo arborato in campo aperto vedi part. 267. Il terreno ha una giacitura pianeggiante.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in parte parte coltivato in seminativo arboreo in campo aperto ed in parte destinata a strada in battuto di cemento vedi part. 262. Il terreno ha una giacitura in parte pianeggiante

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

Dalla documentazione esaminata non si evince alcun Regolamento di Condominio. L'unità immobiliare, non include parti o porzioni aliene o comunque non pignorate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

L'unità immobiliare, non include parti o porzioni aliene o comunque non pignorate.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

L'unità immobiliare, non include parti o porzioni aliene o comunque non pignorate.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

L'unità immobiliare, non include parti o porzioni aliene o comunque non pignorate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

Non si rivela l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Non si rivela l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Non si rivela l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

L'immobile realizzato nel 1970 con una struttura in cemento armato con ingresso esclusivo da Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, copertura del fabbricato a falde con manto di copertura in tegole. Esternamente si presenta in discreto stato, con infissi in legno e vetro singolo con tapparelle in pvc avvolgibile e cassonetto. La porta d'ingresso al piano primo sottostrada è in metallo e vetro e non è blindata e si raggiunge il secondo piano sottostrada attraverso una scala interna. Le porte interne sono in legno ad anta singola ad eccezione di quella della cappella privata con telaio in legno a doppia anta. La pavimentazione in tutto il primo piano sottostrada è in piastrelle tipo ceramica di colore marrone chiaro, mentre nel secondo piano sottostrada mancano le porte interne e la pavimentazione. Sono presenti solamente gli infissi esterni ed una porta in metallo di accesso al secondo piano sottostrada. L'immobile non è dotato di servizi di acqua, luce e gas. L'impianto elettrico risale agli anni '70 e non è funzionante. Non è presente la caldaia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in buona parte costituito da seminativo arborato in campo boschivo vedi part. 264. Il terreno ha una giacitura leggermente scoscesa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in buona parte costituito da seminativo arborato in campo aperto vedi part. 267. Il terreno ha una giacitura pianeggiante.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in parte parte coltivato in seminativo arboreo in campo aperto ed in parte destinata a strada in battuto di cemento vedi part. 262. Il terreno ha una giacitura in parte pianeggiante ed in parte leggermente scoscesa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

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

L'immobile ed i terreni collegati attualmente risultano liberi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile ed i terreni collegati attualmente risultano liberi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile ed i terreni collegati attualmente risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1973 al 23/10/1979	**** Omissis ****	FUSIONE del 23/10/1979 in atti dal 17/02/1995 (n. 7781.5/1979)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1979 al 29/05/1993	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALVARO FALESSI	29/05/1993	38878	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	17/06/1993	2880	
Dal 29/05/1993 al 28/11/2001	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALVARO FALESSI	29/05/1993	38878	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/06/1993	7723	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2001 al 17/07/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALVARO FALESSI	28/11/2001	56289	18169
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	30/11/2001	24972	16960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	17/12/2001	6038	IV

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 01/08/1973 al	**** Omissis ****	FUSIONE del 23/10/1979 in atti dal 17/02/1995 (n. 7781.5/1979)

23/10/1979		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/10/1979 al 29/05/1993	**** Omissis ****	DIVISIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		ALVARO FALESSI	29/05/1993	38878		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		LATINA	16/06/1993	7723		
Dal 29/05/1993 al 28/11/2001	**** Omissis ****	DIVISIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		ALVARO FALESSI	29/05/1993	38878		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		LATINA	16/06/1993	7723		
Dal 28/11/2001 al 17/07/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		ALVARO FALESSI	28/11/2001	56289	18169	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		LATINA	30/11/2001	24972	16960	
Registrazione						

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	LATINA	17/12/2001	6038	IV

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1973 al 23/10/1979	**** Omissis ****	FUSIONE del 23/10/1979 in atti dal 17/02/1995 (n. 7781.5/1979)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 23/10/1979 al 29/05/1993	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALVARO FALESSI	29/05/1993	38878	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/06/1993	7723	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	17/06/1993	2880	
		Dal 29/05/1993 al 28/11/2001	**** Omissis ****	DIVISIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
ALVARO FALESSI	29/05/1993			38878	

Dal 28/11/2001 al 17/07/2025	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/06/1993	7723	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALVARO FALESSI	28/11/2001	56289	18169
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	30/11/2001	24972	16960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	17/12/2001	6038	IV		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Dal 01/08/1973 al 23/10/1979	**** Omissis ****	Atti			
		FUSIONE del 23/10/1979 in atti dal 17/02/1995 (n. 7781.5/1979)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/10/1979 al 29/05/1993	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALVARO FALESSI	29/05/1993	38878	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/06/1993	7723	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	LATINA	17/06/1993	2880		
Dal 29/05/1993 al 28/11/2001	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALVARO FALESSI	29/05/1993	38878	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	16/06/1993	7723	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/11/2001 al 17/07/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALVARO FALESSI	28/11/2001	56289	18169
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	30/11/2001	24972	16960
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	LATINA	17/12/2001	6038	IV	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a MILANO il 30/11/2001
Reg. gen. 24973 - Reg. part. 3910
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
Iscritto a MILANO il 03/11/2021
Reg. gen. 27592 - Reg. part. 3675
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LATINA il 08/08/2024
Reg. gen. 21496 - Reg. part. 16863
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a MILANO il 30/11/2001

Reg. gen. 24973 - Reg. part. 3910

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

Iscritto a MILANO il 03/11/2021

Reg. gen. 27592 - Reg. part. 3675

Quota: 1/1

Importo: € 154.937,07

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LATINA il 08/08/2024

Reg. gen. 21496 - Reg. part. 16863

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a MILANO il 30/11/2001

Reg. gen. 24973 - Reg. part. 3910

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

Iscritto a MILANO il 03/11/2021

Reg. gen. 27592 - Reg. part. 3675

Quota: 1/1
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LATINA il 08/08/2024
Reg. gen. 21496 - Reg. part. 16863
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a MILANO il 30/11/2001
Reg. gen. 24973 - Reg. part. 3910
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
Iscritto a MILANO il 03/11/2021
Reg. gen. 27592 - Reg. part. 3675
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LATINA il 08/08/2024
Reg. gen. 21496 - Reg. part. 16863
Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa), che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del bene, dal Piano Regolatore Generale adottato con la delibera n.150 del 13/03/2007 e del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) Centro Storico approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 09/03/2017, il fabbricato identificato al foglio 9, particella 261 ricade nell'ambito della Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE". Risulta ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923 il VINCOLO IDROGEOLOGICO sui terreni censiti al catasto F 9 P 261, 264, 267 ed il fabbricato censito al F 9 P 261 Sub 7.

L'esperto estimatore in data 20/11/2025 ha presentato istanza di richiesta di copia dei titoli edilizi, relativamente all'immobile pignorato, con ricevuta n. Prot. 11221 del 21-11-2025 all'ufficio tecnico del Comune di Proseidi. In data 27/11/2025, riceveva via mail dal dirigente del settore urbanistico i titoli urbanistici richiesti. Dalle ricerche effettuate è confermato che l'immobile non è stato costruito in epoca antecedente al 1967 e all'epoca della costruzione ricadeva fuori dal centro abitato. Dal controllo effettuato nei registri dell'archivio dell'edilizia privata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Proseidi non risultano titoli edilizi successivi al 1970.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa), che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del bene, dal Piano Regolatore Generale adottato con la delibera n.150 del 13/03/2007 e del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) Centro Storico approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 09/03/2017, il fabbricato identificato al foglio 9, particella 261 ricade nell'ambito della Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE". Risulta ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923 il VINCOLO IDROGEOLOGICO sui terreni censiti al catasto F 9 P 261, 264, 267 ed il fabbricato censito al F 9 P 261 Sub 7.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa), che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del bene, dal Piano Regolatore Generale adottato con la delibera n.150 del 13/03/2007 e del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) Centro Storico approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 09/03/2017, il fabbricato identificato al foglio 9, particella 261 ricade nell'ambito della Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE". Risulta ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923 il VINCOLO IDROGEOLOGICO sui terreni censiti al catasto F 9 P 261, 264, 267 ed il fabbricato censito al F 9 P 261 Sub 7.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa), che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del bene, dal Piano Regolatore Generale adottato con la delibera n.150 del 13/03/2007 e del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) Centro Storico approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 09/03/2017, il fabbricato identificato al foglio 9, particella 261 ricade nell'ambito della Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE". Risulta ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923 il VINCOLO IDROGEOLOGICO sui terreni censiti al catasto F 9 P 261, 264, 267 ed il fabbricato censito al F 9 P 261 Sub 7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

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

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile/abitabile.

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

BENE 1: L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento facente parte del fabbricato sito nel centro abitato del Comune di Prossedi, Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100. L'abitazione ha ingresso esclusivo da Strada Regionale 156 dei Monti Lepini Km 20,100, composta di 5 vani e di superficie di circa 143,00 mq. Abitazione composta da: il piano primo sottostrada, è diviso nel seguente modo: andito, soggiorno, camera, cucina, bagno, cappella privata, il piano secondo sottostrada: ingresso, vano scala interno, ripostiglio, cantina. Al piano S2, nel deposito, c'è una diversa distribuzione di spazi interni, dove sono state tolte parte delle tramezzature nella cantina ed è stata chiusa una tamponatura lato nord-est, come rappresentato nell'allegato 9. L'attestato di prestazione energetica Regione Lazio dell'immobile è stato redatto dal Geom. **** Omissis **** e inviato al catasto degli attestati di prestazione energetica in data 27/11/2025. Si avvisa che l'installazione del generatore o di un nuovo impianto, richiede la rielaborazione dell'attestato di prestazione energetica.

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.

I DEPREZZAMENTI SONO INDICATI DETTAGLIATAMENTE NELL'ALLEGATO 1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

BENE 2: Dalla visura storica del 13/10/2025 n. T60062/2025 al catasto terreni F 9 P 264 SEMIN. ARBOR. derivante dal FRAZIONAMENTO del 30/04/1972 in atti dal 30/12/1978 (n. 6178) con la dicitura riportata sulla visura catastale Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi. Dall'esame catastale appena descritto e dall'annotazione in visura "Geometria da verificare" si evince che il fabbricato risulta presente in mappa ma che il suo inserimento deriva dalle mappe d'impianto originali per cui senza misure precise e senza aver seguito la procedura denominata "tipo mappale". Tale procedura interesserebbe, non solo l'area della p.lla 261 ma anche le particelle confinanti 262, 264 e 267, aventi diversa intestazione. Per cui la variazione catastale dovrebbe coinvolgere tutti i proprietari dei cespiti del fabbricato e delle particelle limitrofi, soggetti estranei all'esecuzione immobiliare in corso. Si rimandano a dopo l'acquisizione per asta immobiliare del cespite, le pratiche per la verifica e l'allineamento dei mappali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

BENE 3: Dalla visura storica del 13/10/2025 n. T61617/2025 al catasto terreni F 9 P 267 SEMIN. ARBOR. derivante dal FRAZIONAMENTO del 30/04/1972 in atti dal 30/12/1978 (n. 6178) con la dicitura riportata sulla visura catastale Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi. Dall'esame catastale appena descritto e dall'annotazione in visura "Geometria da verificare" si evince che il fabbricato risulta presente in mappa ma che il suo inserimento deriva dalle mappe d'impianto originali per cui senza misure precise e senza aver seguito la procedura denominata "tipo mappale". Tale procedura interesserebbe, non solo l'area della p.lla 261 ma anche le particelle confinanti 262, 264 e 267, aventi diversa intestazione. Per cui la variazione catastale dovrebbe coinvolgere tutti i proprietari dei cespiti del fabbricato e delle particelle limitrofi, soggetti estranei all'esecuzione immobiliare in corso. Si rimandano a dopo l'acquisizione per asta immobiliare del cespite, le pratiche per la verifica e l'allineamento dei mappali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

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

BENE 4: Dalla visura storica del 13/10/2025 n. T62818/2025 al catasto terreni F 9 P 262 SEMIN. ARBOR. derivante dal FRAZIONAMENTO del 30/04/1972 in atti dal 30/12/1978 (n. 6178) con la dicitura riportata sulla visura catastale Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Dall'esame catastale appena descritto e dall'annotazione in visura "Geometria da verificare" si evince che il fabbricato risulta presente in mappa ma che il suo inserimento deriva dalle mappe d'impianto originali per cui senza misure precise e senza aver seguito la procedura denominata "tipo mappale". Tale procedura interesserebbe, non solo l'area della p.lla 261 ma anche le particelle confinanti 262, 264 e 267, aventi diversa intestazione. Per cui la variazione catastale dovrebbe coinvolgere tutti i proprietari dei cespiti del fabbricato e delle particelle limitrofi, soggetti estranei all'esecuzione immobiliare in corso. Si rimandano a dopo l'acquisizione per asta immobiliare del cespite, le pratiche per la verifica e l'allineamento dei mappali.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO S1/S2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Non risultano oneri condominiali.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Non risultano oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Non risultano oneri condominiali.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Non risultano oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2

BENE 1 LOTTO UNICO: L'immobile oggetto di stima è relativo ad una civile abitazione sita nel Comune di PROSEDI (LT), Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE" come da CDU allegato). **LOTTO UNICO:** L'immobile è accatastato al Foglio 9 e distinto con la Particella 261 Sub 7. Il fabbricato non è ante 67 e l'ultimo atto di aggiornamento riguarda la FUSIONE del 23/10/1979 in atti dal 17/02/1995 (n. 7781.5/1979). Si accede allo stesso, direttamente da Strada Regionale dei Monti Lepini 20,100 piano S1-S2, con l'entrata posta al piano primo sottostrada attraverso un terrapieno sul lato sud. Il piano primo sottostrada, è diviso nel seguente modo: andito, soggiorno, camera, cucina, bagno, cappella privata, il piano secondo sottostrada: ingresso, vano scala interno, ripostiglio, cantina. L'immobile in esame, è ubicato nel perimetro extraurbano ed è facilmente raggiungibile dalla rete stradale. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi, scuole, le principali piazze cittadine, i luoghi di culto e le utenze commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 261, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 79.968,00

LOTTO UNICO Bene N° 1 - L'immobile oggetto di stima è relativo ad una civile abitazione sita nel Comune di PROSEDI (LT), Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE" come da CDU allegato). **LOTTO UNICO:** L'immobile è accatastato al Foglio 9 e distinto con la Particella 261 Sub 7. Il fabbricato non è ante 67 e l'ultimo atto di aggiornamento riguarda la FUSIONE del 23/10/1979 in atti dal 17/02/1995 (n. 7781.5/1979).

Si accede allo stesso, direttamente da Strada Regionale dei Monti Lepini 20,100 piano S1-S2, con l'entrata posta al piano primo sottostrada attraverso un terrapieno sul lato sud. Il piano primo sottostrada, è diviso nel seguente modo: andito, soggiorno, camera, cucina, bagno, cappella privata, il piano secondo sottostrada: ingresso, vano scala interno, ripostiglio, cantina.

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

Valore di stima del bene: € 79.968,00

Metodo di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene opportuno procedere mediante stima sintetico-comparativa, in tale metodo dovrà essere individuato un appropriato parametro, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto di appartamenti simili e il valore incognito dell'appartamento in esame. Tale parametro è il valore al metro quadrato di superficie, come da descrizione nell'allegato n.1.

LETTERATURA DI RIFERIMENTO

La metodologia dell'estimo-Clarelli; Manuale di Estimo industriale-Clarelli; Economia ed estimo-D'Agostino; Nuovo trattato di estimo-Polelli; Sito internet: estimo immobiliare.it

Identificativo corpo: Bene N° 1 - Appartamento Prossedi (LT) - Strada Monti Lepini 156, Km 20,100, piano 1 e 2/Sottostrada/

Superficie convenzionale: 141,00 mq

Valore unitario: 560,00 €/mq

Valore complessivo: € 78.960,00

Quota in vendita: 100,00%

Totale: € 78.960,00

Identificativo corpo: Bene N° 1 - Andito Prossedi (LT) - Strada Monti Lepini 156, Km 20,100, piano 1/Sottostrada/

Superficie convenzionale: 1,80 mq

Valore unitario: 560,00 €/mq

Valore complessivo: € € 1.008,00

Quota in vendita: 100,00%

Totale: € € 1.008,00

Valore di stima:

€ 79.968,00

Deprezzamenti:

Tipologia deprezzamento:

Oneri per la messa in sicurezza a norma degli impianti tecnologici 3500,00 €

Deprezzamento stato manutentivo secondo piano sottostrada 5.000,00 €

Deprezzamento diversa distribuzione di spazi interni secondo piano sottostrada 1.500,00 €

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T
Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno sito nel comune di Prossedi Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100. La zona dove sono collocati i terreni è limitrofa alla SR 156 Monti Lepini e a pochi chilometri dal paese di Prossedi in un area considerata agricola dal piano regolatore generale. Il terreno alla data del sopralluogo risulta in buona parte coltivato in seminativo arboreo in campo boschivo vedi part. 264. Il terreno ha una giacitura leggermente scoscesa. L'immobile è pignorato per la quota 1/1 spettante all'esecutato in piena proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 264, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 231,00

LOTTO UNICO Bene N° 2 - L'immobile oggetto di stima è relativo ad un terreno sito nel Comune di PROSSEDI (LT), Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE" come da CDU allegato). LOTTO UNICO BENE N. 2: L'immobile è accatastato al catasto terreni al Foglio 9 e distinto con la Particella 264 e l'ultimo atto di aggiornamento riguarda il FRAZIONAMENTO del 30/04/1972 in atti dal 30/12/1978 (n. 6178) con la dicitura riportata sulla visura catastale Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Si accede allo stesso, direttamente da Strada Regionale dei Monti Lepini 20,100 piano T, posto sul lato est rispetto l'immobile. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 231,00

Metodo di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene opportuno procedere mediante stima sintetico-comparativa, in tale metodo dovrà essere individuato un appropriato

parametro, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto di terreni simili e il valore incognito del terreno in esame. Tale parametro è il valore al metro quadrato di superficie, come da descrizione nell'allegato n.1.

LETTERATURA DI RIFERIMENTO

La metodologia dell'estimo-Clarelli; Manuale di Estimo industriale-Clarelli; Economia ed estimo-D'Agostino; Nuovo trattato di estimo-Polelli; Sito internet: estimo immobiliare.it

Identificativo corpo: Bene N° 2 - Terreno Prossedi (LT) - Strada Monti Lepini 156, Km 20,100, piano terra

Superficie convenzionale: 70,00 mq

Valore unitario: 3,30 €/mq

Valore complessivo: € 231,00

Quota in vendita: 100,00%

Totale: € 231,00

Valore di stima: € 231,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T
Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno sito nel comune di Prossedi Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100. La zona dove sono collocati i terreni è limitrofa alla SR 156 Monti Lepini e a pochi chilometri dal paese di Prossedi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale. Il terreno alla data del sopralluogo risulta in buona parte coltivato in seminativo arboreo in campo aperto vedi part. 267. Il terreno ha una giacitura pianeggiante. L'immobile è pignorato per la quota 1/1 spettante all'esecutato in piena proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 267, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 792,00

LOTTO UNICO Bene N° 3 - L'immobile oggetto di stima è relativo ad un terreno sito nel Comune di PROSSEDI (LT), Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE" come da CDU allegato). LOTTO UNICO BENE N. 3: L'immobile è accatastato al catasto terreni al Foglio 9 e distinto con la Particella 267 e l'ultimo atto di aggiornamento riguarda il FRAZIONAMENTO del 30/04/1972 in atti dal 30/12/1978 (n. 6178) con la dicitura riportata sulla visura catastale Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Si accede allo stesso, direttamente da Strada Regionale dei Monti Lepini 20,100 piano T, posto sul lato est rispetto l'immobile. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 792,00

Metodo di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene opportuno procedere mediante stima sintetico-comparativa, in tale metodo dovrà essere individuato un appropriato parametro, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto di terreni simili e il valore incognito del terreno in esame. Tale parametro è il valore al metro quadrato di superficie, come da descrizione nell'allegato n.1.

LETTERATURA DI RIFERIMENTO

La metodologia dell'estimo-Clarelli; Manuale di Estimo industriale-Clarelli; Economia ed estimo-D'Agostino; Nuovo trattato di estimo-Polelli; Sito internet: estimoimmobiliare.it

Identificativo corpo: Bene N° 3 - Terreno Prossedi (LT) - Strada Monti Lepini 156, Km 20,100, piano terra

Superficie convenzionale: 240,00 mq

Valore unitario: 3,30 €/mq

Valore complessivo: € 792,00

Quota in vendita: 100,00%

Totale: € 792,00

Valore di stima: € 792,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T
Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno sito nel comune di Prossedi Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100. La zona dove sono collocati i terreni è limitrofa alla SR 156 Monti Lepini e a pochi chilometri dal paese di Prossedi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale. Il terreno alla data del sopralluogo risulta in parte coltivato in seminativo arboreo in campo aperto ed in parte destinata a strada in battuto di cemento vedi part. 262. Il terreno ha una giacitura in parte pianeggiante ed in parte leggermente scoscesa. L'immobile è pignorato per la quota 4/10 spettante all'esecutato in piena proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 262, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/10)

Valore di stima del bene: € 700,00

LOTTO UNICO Bene N° 4 - L'immobile oggetto di stima è relativo ad un terreno sito nel Comune di PROSSEDI (LT), Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE" come da CDU allegato). LOTTO UNICO BENE N. 4: L'immobile è accatastato al catasto terreni al Foglio 9 e distinto con la Particella 262 e l'ultimo atto di aggiornamento riguarda il FRAZIONAMENTO del 30/04/1972 in atti dal 30/12/1978 (n. 6178) con la dicitura riportata sulla visura catastale Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Si accede allo stesso, direttamente da Strada Regionale dei Monti Lepini 20,100 piano T, posto sul lato ovest rispetto l'immobile. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/10)

Valore di stima del bene: € 700,00

Metodo di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene opportuno procedere mediante stima sintetico-comparativa, in tale metodo dovrà essere individuato un appropriato parametro, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto di terreni simili e il valore incognito del terreno in esame. Tale parametro è il valore al metro quadrato di superficie, come da descrizione nell'allegato n.1.

LETTERATURA DI RIFERIMENTO

La metodologia dell'estimo-Clarelli; Manuale di Estimo industriale-Clarelli; Economia ed estimo-D'Agostino; Nuovo trattato di estimo-Polelli; Sito internet: estimo immobiliare.it

Identificativo corpo: Bene N° 4 - Terreno Prossedi (LT) - Strada Monti Lepini 156, Km 20,100, piano terra

Superficie convenzionale: 530,00 mq

Valore unitario: 3,30 €/mq

Valore complessivo: € 1749,00

Quota in vendita: 40,00%

Totale: € 700,00

Valore di stima: € 700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2	143,00 mq	560,00 €/mq	€ 79.968,00	100,00%	€ 79.968,00
Bene N° 2 - Terreno Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	70,00 mq	330,00 €/mq	€ 231,00	100,00%	€ 231,00
Bene N° 3 - Terreno Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	240,00 mq	330,00 €/mq	€ 792,00	100,00%	€ 792,00
Bene N° 4 - Terreno Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T	530,00 mq	3,30 €/mq	€ 1.749,00	40,00%	€ 700,00
				Valore di stima:	€ 81.691,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sanfelici Andrea



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2

BENE 1 LOTTO UNICO: L'immobile oggetto di stima è relativo ad una civile abitazione sita nel Comune di PROSEDI (LT), Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE" come da CDU allegato). LOTTO UNICO: L'immobile è accatastato al Foglio 9 e distinto con la Particella 261 Sub 7. Il fabbricato non è ante 67 e l'ultimo atto di aggiornamento riguarda la FUSIONE del 23/10/1979 in atti dal 17/02/1995 (n. 7781.5/1979). Si accede allo stesso, direttamente da Strada Regionale dei Monti Lepini 20,100 piano S1-S2, con l'entrata posta al piano primo sottostrada attraverso un terrapieno sul lato sud. Il piano primo sottostrada, è diviso nel seguente modo: andito, soggiorno, camera, cucina, bagno, cappella privata, il piano secondo sottostrada: ingresso, vano scala interno, ripostiglio, cantina. L'immobile in esame, è ubicato nel perimetro extraurbano ed è facilmente raggiungibile dalla rete stradale. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi, scuole, le principali piazze cittadine, i luoghi di culto e le utenze commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 261, Sub. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa), che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del bene, dal Piano Regolatore Generale adottato con la delibera n.150 del 13/03/2007 e del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) Centro Storico approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 09/03/2017, il fabbricato identificato al foglio 9, particella 261 ricade nell'ambito della Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE". Risulta ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923 il VINCOLO IDROGEOLOGICO sui terreni censiti al catasto F 9 P 261, 264, 267 ed il fabbricato censito al F 9 P 261 Sub 7. L'esperto estimatore in data 20/11/2025 ha presentato istanza di richiesta di copia dei titoli edilizi, relativamente all'immobile pignorato, con ricevuta n. Prot. 11221 del 21-11-2025 all'ufficio tecnico del Comune di Prossedi. In data 27/11/2025, riceveva via mail dal dirigente del settore urbanistico i titoli urbanistici richiesti. Dalle ricerche effettuate è confermato che l'immobile non è stato costruito in epoca antecedente al 1967 e all'epoca della costruzione ricadeva fuori dal centro abitato. Dal controllo effettuato nei registri dell'archivio dell'edilizia privata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Prossedi non risultano titoli edilizi successivi al 1970.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T
Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno sito nel comune di Prossedi Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100. La zona dove sono collocati i terreni è limitrofa alla SR 156 Monti Lepini e a pochi chilometri dal paese di Prossedi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale. Il terreno alla data del sopralluogo risulta in buona parte coltivato in seminativo arboreo in campo boschivo vedi part. 264. Il terreno ha una giacitura leggermente scoscesa. L'immobile è pignorato per la quota 1/1 spettante all'esecutato in piena proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 264, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa), che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del bene, dal Piano Regolatore Generale adottato con la delibera n.150 del 13/03/2007 e del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) Centro Storico approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 09/03/2017, il fabbricato identificato al foglio 9, particella 261 ricade nell'ambito della Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE". Risulta ai sensi del Regio

Decreto n. 3267/1923 il VINCOLO IDROGEOLOGICO sui terreni censiti al catasto F 9 P 261, 264, 267 ed il fabbricato censito al F 9 P 261 Sub 7.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T
Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno sito nel comune di Prossedi Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100. La zona dove sono collocati i terreni è limitrofa alla SR 156 Monti Lepini e a pochi chilometri dal paese di Prossedi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale. Il terreno alla data del sopralluogo risulta in buona parte coltivato in seminativo arboreo in campo aperto vedi part. 267. Il terreno ha una giacitura pianeggiante. L'immobile è pignorato per la quota 1/1 spettante all'esecutato in piena proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 267, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa), che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del bene, dal Piano Regolatore Generale adottato con la delibera n.150 del 13/03/2007 e del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) Centro Storico approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 09/03/2017, il fabbricato identificato al foglio 9, particella 261 ricade nell'ambito della Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE". Risulta ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923 il VINCOLO IDROGEOLOGICO sui terreni censiti al catasto F 9 P 261, 264, 267 ed il fabbricato censito al F 9 P 261 Sub 7.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T
Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno sito nel comune di Prossedi Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100. La zona dove sono collocati i terreni è limitrofa alla SR 156 Monti Lepini e a pochi chilometri dal paese di Prossedi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale. Il terreno alla data del sopralluogo risulta in parte coltivato in seminativo arboreo in campo aperto ed in parte destinata a strada in battuto di cemento vedi part. 262. Il terreno ha una giacitura in parte pianeggiante ed in parte leggermente scoscesa. L'immobile è pignorato per la quota 4/10 spettante all'esecutato in piena proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 262, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/10)

Destinazione urbanistica: Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa), che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del bene, dal Piano Regolatore Generale adottato con la delibera n.150 del 13/03/2007 e del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) Centro Storico approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 09/03/2017, il fabbricato identificato al foglio 9, particella 261 ricade nell'ambito della Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE". Risulta ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923 il VINCOLO IDROGEOLOGICO sui terreni censiti al catasto F 9 P 261, 264, 267 ed il fabbricato censito al F 9 P 261 Sub 7.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano S1/S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 261, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	143,00 mq
Stato conservativo:	L'intero fabbricato all'esterno si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. All'interno il locale si conferma in mediocre stato di manutenzione e conservazione, tinteggiato in tutte le parti.		
Descrizione:	BENE 1 LOTTO UNICO: L'immobile oggetto di stima è relativo ad una civile abitazione sita nel Comune di PROSSEDI (LT), Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100 ("ZONA OMOGENEA E/2 ZONA AGRICOLA FONDO VALLE" come da CDU allegato). LOTTO UNICO: L'immobile è accatastato al Foglio 9 e distinto con la Particella 261 Sub 7. Il fabbricato non è ante 67 e l'ultimo atto di aggiornamento riguarda la FUSIONE del 23/10/1979 in atti dal 17/02/1995 (n. 7781.5/1979). Si accede allo stesso, direttamente da Strada Regionale dei Monti Lepini 20,100 piano S1-S2, con l'entrata posta al piano primo sottostrada attraverso un terrapieno sul lato sud. Il piano primo sottostrada, è diviso nel seguente modo: andito, soggiorno, camera, cucina, bagno, cappella privata, il piano secondo sottostrada: ingresso, vano scala interno, ripostiglio, cantina. L'immobile in esame, è ubicato nel perimetro extraurbano ed è facilmente raggiungibile dalla rete stradale. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi, scuole, le principali piazze cittadine, i luoghi di culto e le utenze commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 264, Qualità Seminativo arborato	Superficie	70,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno alla data del sopralluogo non risulta coltivato e presenta la coltura seminativo arborato.		
Descrizione:	Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno sito nel comune di Prossedi Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100. La zona dove sono collocati i terreni è limitrofa alla SR 156 Monti Lepini e a pochi chilometri dal paese di Prossedi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale. Il terreno alla data del sopralluogo risulta in buona parte coltivato in seminativo arboreo in campo boschivo vedi part. 264. Il terreno ha una giacitura leggermente scoscesa. L'immobile è pignorato per la quota 1/1 spettante all'esecutato in piena proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 267, Qualità Seminativo arborato	Superficie	240,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno alla data del sopralluogo risulta in buona parte costituito da seminativo arborato in campo aperto vedi part. 267. Il terreno ha una giacitura pianeggiante.		
Descrizione:	Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno sito nel comune di Prossedi Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100. La zona dove sono collocati i terreni è limitrofa alla SR 156 Monti Lepini e a pochi chilometri dal paese di Prossedi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale. Il terreno alla data del sopralluogo risulta in buona parte coltivato in seminativo arboreo in campo aperto vedi part. 267. Il terreno ha una giacitura pianeggiante. L'immobile è pignorato per la quota 1/1 spettante all'esecutato in piena proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Prossedi (LT) - Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/10
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 262, Qualità Seminativo arborato	Superficie	530,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno alla data del sopralluogo risulta in parte coltivato in seminativo arboreo in campo aperto ed in parte destinata a strada in battuto di cemento vedi part. 262. Il terreno ha una giacitura in parte pianeggiante ed in parte leggermente scoscesa.		
Descrizione:	Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno sito nel comune di Prossedi Località Fondo Valle in Strada Regionale dei Monti Lepini Km 20,100. La zona dove sono collocati i terreni è limitrofa alla SR 156 Monti Lepini e a pochi chilometri dal paese di Prossedi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale. Il terreno alla data del sopralluogo risulta in parte coltivato in seminativo arboreo in campo aperto ed in parte destinata a strada in battuto di cemento vedi part. 262. Il terreno ha una giacitura in parte pianeggiante ed in parte leggermente scoscesa. L'immobile è pignorato per la quota 4/10 spettante all'esecutato in piena proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI
KM 20,100, PIANO S1/S2**

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a MILANO il 03/11/2021
Reg. gen. 27592 - Reg. part. 3675
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LATINA il 08/08/2024
Reg. gen. 21496 - Reg. part. 16863
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM
20,100, PIANO T**

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a MILANO il 03/11/2021
Reg. gen. 27592 - Reg. part. 3675
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LATINA il 08/08/2024
Reg. gen. 21496 - Reg. part. 16863
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM
20,100, PIANO T**

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a MILANO il 03/11/2021
Reg. gen. 27592 - Reg. part. 3675
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LATINA il 08/08/2024
Reg. gen. 21496 - Reg. part. 16863
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PROSEDI (LT) - STRADA REGIONALE DEI MONTI LEPINI KM 20,100, PIANO T

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a MILANO il 03/11/2021
Reg. gen. 27592 - Reg. part. 3675
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LATINA il 08/08/2024
Reg. gen. 21496 - Reg. part. 16863
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****