

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	280,00	1,00	280,00
Totale Superficie (m²)		280,00		280,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.2 Part.107 Sub.	280,00	S1	1,00	280,00
Totale per piano	280,00			280,00

CARATTERISTICHE

-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	2	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giacitura	GAT	1	1=min 2=med 3=max	-
Sistemazione del terreno	STT	1	1=min 2=med 3=max	-

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-
Vincolo idrogeologico	VTI	1	0=assente 1=presente	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	280,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	280,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	20/09/2023	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Denominazione**

Classificazione	Uliveto
Destinazione	Agricola

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	PROSEDI	Provincia	LT
Località/Fraz./Zona	"Zone rurali"		
Posizione	Rurale - Campagna		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Terreno edificabile	Categoria	
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Piccola

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	-
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	-

DOCUMENTI

-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 FG2 P107 PROSEDI_DOC_1526040203 del 25/05/2022

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

La corrispondenza con la classificazione ad uliveto appare parziale con la presenza di vegetazione di altro tipo.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PROSEDI Comune catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 107 Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 02 a 80 ca

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Certificazioni

N. 2 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA del 28/01/2023

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Certificazioni.

■ Elenco Visure conservatorie

N. 3 TRASCRIZIONE A FAVORE LATINA RG13228 RP8906 DEL 13_07_1988 DOC_1574014697 del 12/04/2023

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorie.

N. 4 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 18/11/2022

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorie.

■ Elenco Planimetrie

N. 5 ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998 del 07/06/2021

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ Elenco Documenti generici

N. 6 ULIVETO VAM del 29/07/2023

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Originale

Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli: quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture.

Osservatorio dei valori agricoli-provincia di Latina-Rilevazione 2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

■ **Planimetrie**

N. 5 - ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

Documenti generici

N. 6 - ULIVETO VAM

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - EXEO EDIZIONI




**VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022
COMUNE DI PROSEDI (LT)**

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
ULIVETO	10000	21000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE
Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Uliveto

Fertilità	MEDIOCRE
Giacitura	MEDIOCRE
Accesso	SUFFICIENTE
Ubicazione	NORMALE
Densità	ALTA
Esposizione	NORMALE
Età	PIENA MATURITÀ

€ 16.215/ha

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. Si intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/07/2023 19:56 da Giordano Belardinelli, unica persona autorizzata a possederlo.

CONSISTENZA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune amministrativo di	PROSEDI	Provincia di	LT
--------------------------	---------	--------------	----

Terreni - Comune catastale di PROSEDI (H076)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		2	107	Uliveto	5	0,22	0,13		2	80
Totali						0,22	0,13		2	80

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 107 (Bene principale) Situazione in atti al 25/05/2022

Superficie catastale: 280,00 m²

Altre informazioni

La corrispondenza con la classificazione ad uliveto appare parziale con la presenza di vegetazione di altro tipo.

Documenti di riferimento

N.1 - FG2 P107 PROSEDI_DOC_1526040203 del 25/05/2022 Il documento è conforme alla realtà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE

Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Uliveto sito in PROSEDI (LT) - "Zone rurali", Zona Cardarella, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 20/09/2023.

Bilanci

Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)	Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli: quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture. Osservatorio dei valori agricoli-provincia di Latina-Rilevazione 2022	1,62	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		1,62	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1,62	-
Superficie principale = 280,0 m ²	0,900	-0,16	-9,88
Giacitura = Min	0,600	-0,58	-35,80
Sistemazione del terreno = Min	0,500	-0,44	-27,16
	Prezzo medio corretto	0,44 €/m ²	
	Superficie (SUP)	280,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,44 €/m²) per la superficie commerciale (280,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 123,20 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	123,20

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

123,20 €

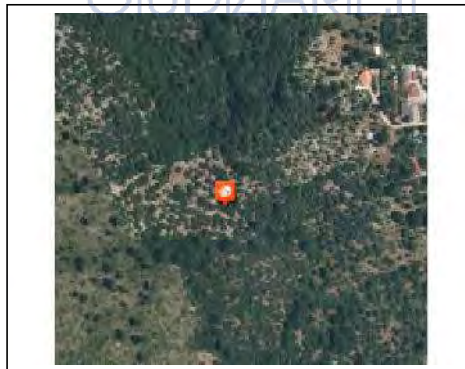
Diconsi Euro centoventitrevirgolaventi

SCHEDA IMMOBILE

-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Denominazione

Data inserimento	03/08/2022	Data ultima modifica	01/10/2023
Codice	0036 SUBJECT Fg. 2 P.III 108 PROSEDI		
Classificazione	Uliveto		
Denominazione	ULIVETO		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	850,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



Ubicazione

Zona Cardarella, snc -
"Zone rurali" 04010 PROSEDI - (LT)
Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA RURALE

Descrizione principale

Il terreno si trova sulla parte alta della collina, uscendo da Prossedi, a sinistra della strada provinciale Marittima SP 252, in posizione elevata, raggiungibile con difficoltà solo a piedi o con mezzi fuoristrada o un camminamento rupestre interpodereale. Situato in zone scarsamente popolate appartenente alla regione agraria COLLINE MERIDIONALI DEGLI AUSONI. La corrispondenza con la classificazione ad uliveto appare parziale con la presenza di vegetazione di altro tipo.

Provenienza e titolarità

Atto del 01/07/1988 Pubblico ufficiale FALESSI A.
Sede PRIVERNO (LT) Repertorio n. 18276 - UR Sede
LATINA (LT) Registrazione n. 3288 registrato in data
15/07/1988 - Voltura n. 4288.2/1988 in atti dal
23/04/1990.
TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/07/1988 - LATINA - Registro Particolare 8906, Registro Generale 13228 - Atto tra vivi - COMPRAVENDITA.

Urbanistica e vincoli

Le prescrizioni urbanistiche del Comune di Prossedi, riguardanti il terreno in oggetto si desumono da quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, che di seguito si riportano. Secondo quanto possibile desumere dalla sovrapposizione della mappa catastale alla cartografia aerofotogrammetrica dello strumento urbanistico in vigore, sono le seguenti:

- Foglio n. 02 Particelle n. 2111, 24, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113: Zona omogenea: E1 -Zona Agricola Montana.
- Foglio n. 02 Particella n. 31: Zona omogenea: E2 - Zona Agricola Fondo Valle.

L'edificazione in "Zona Agricola" è regolata dal Titolo IV (Tutela e disciplina dell'uso agro-forestale del suolo, Capo II (Edificazione in zona agricola), della L.R. n. 38/1999 "Norme sul governo del territorio".

Ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

- il terreno corrispondenti al Foglio n. 02 Particella nn. 31, ricade in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 42/2004 (aree tutelate per legge), con la seguente tipologia di vincolo:

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

- art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - art. 36 del PTPR - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.
 - i terreni corrispondenti al Foglio n. 2 Particella nn. 31 e 70 ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica con la seguente tipologia di vincolo:
 - art. 39 del PTPR - Protezione delle aree boscate;
 - i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particella nn. 2111, 24, 31, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113
ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione - artt. 31 bis e 31 bis.I della L.R. 24/1998
Area a connotazione specifica - Sistema Agrario a carattere permanente.
 - i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particelle nn. 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 104, 105, 107, 108:
ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione: Direttiva comunitaria 79/409/CEE - DGR 2146 del 19/03/1996 - DOR 651 del 19/07/2005
Zona a Protezione Speciale Zps 001 - Conservazione Uccelli selvatici
 - i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particelle nn. n. 19, 21, 22, 23, 25, 26, 49, 107, 108:
ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione: Legge Regionale 02/05/1995 n. 17 - DCR 29/07/1998 n. 450 - Ambiti di protezione delle Attività venatorie apv_001
 - i terreni corrispondenti Al Foglio n. 02 Particelle nn. : (cfr. attestazione Ufficio Tecnico Comunale)
ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n.42/2004 con la seguente prescrizione:
Art. 46 Legge Regionale 29/1997 - DGR 11746/1993 - DGR 1100/2002 - SP_001 Schemi del piano dei parchi (Areali).
- Ai sensi del Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e sulla base di quanto riportato sulla Cartografia del Vincolo Idrogeologico;
i terreni corrispondenti: al Foglio n.2 Particelle nn. 2111, 24, 31, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113:
• risultano gravati da Vincolo Idrogeologico.
- Ai sensi della legge n. 1766 del 10/06/1927 e del R.D. n. 332 del 26/02/1928 "Usi Civici", sulla base dell'analisi territoriale redatta dal Perito Demaniale geom. Brigida RICCARDI,
i terreni corrispondenti: al Foglio n. 2 Particelle nn. 2111, 24, 31, 19, 23, 75, 104, 105, 155, 2112, 2113;
• risultano gravati da Uso Civico per diritto di pascolo.

Restano salvi vincoli ambientali e territoriali sovraordinati.

Le indicazioni urbanistiche contenute nel presente certificato di destinazione urbanistica sono comunque da intendersi salvo tolleranze di misurazione, in quanto riferite a tavole di P.R.G. in scala 1:5.000 e non a piano particolareggiato, nonché su base aerofotogrammetrica non aggiornata ed in mancanza, inoltre, di univoca rispondenza tra planimetrie catastali e planimetrie degli strumenti urbanistici.

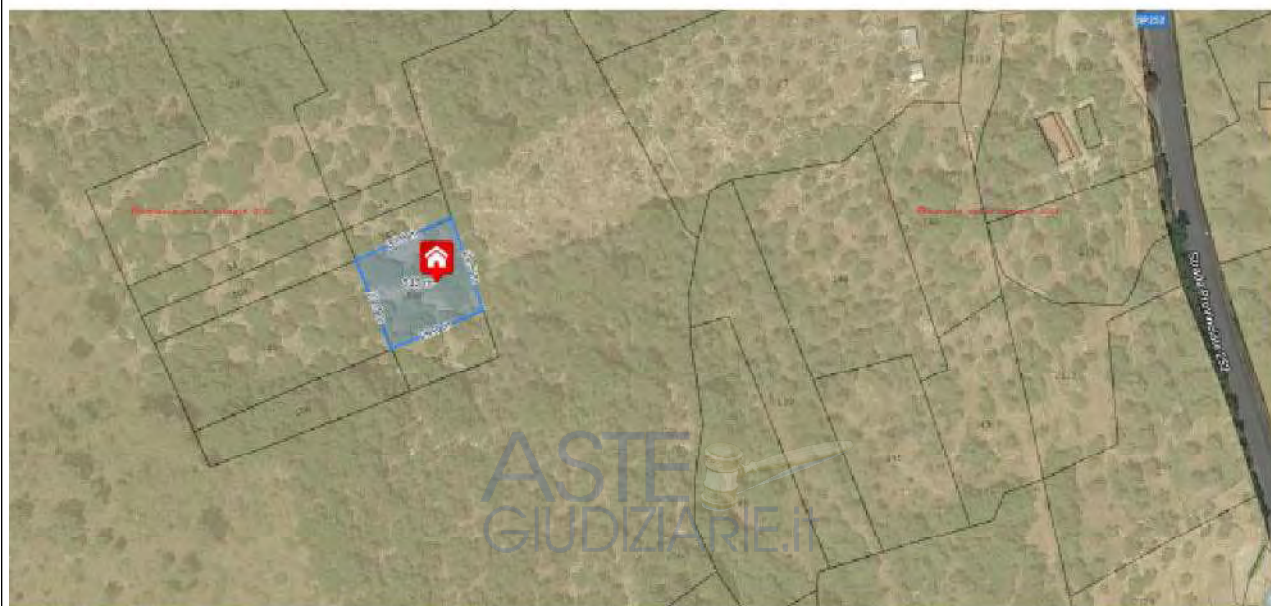
GEOGRAFIA

-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	PROSEDI		
Zona	"Zone rurali"		
Indirizzo	Zona Cardarella		
Civico	snc	Cap	04010
Latitudine	41° 31' 44,3892"	Longitudine	13° 15' 12,1068"

Mappa



Confini

- nord con Fg. 2 P.Illa 107, salvo altri;
- est con Fg. 2 P.Illa 1, salvo altri, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.Ille 109, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.Illa 105, salvo altri.

DIRITTO DI PRELAZIONE DEI CONFINANTI E/O DEGLI AVENTI UN DIRITTO REALE.

Il 2° comma dell'art. 8 L. 590/65 e succ. mod., stabilisce che la prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica.

MODALITA' DI ACCESSO

Non vi sono accessi comodi al terreno, esso si raggiunge percorrendo sentieri interpoderali.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	850,00	1,00	850,00
Totale Superficie (m²)		850,00		850,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.2 Part.108 Sub.	850,00	S1	1,00	850,00
Totale per piano	850,00			850,00

CARATTERISTICHE

-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	2	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giacitura	GAT	1	1=min 2=med 3=max	-
Sistemazione del terreno	STT	1	1=min 2=med 3=max	-

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-
Vincolo idrogeologico	VTI	1	0=assente 1=presente	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	850,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	850,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	20/09/2023	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Denominazione**

Classificazione	Uliveto
Destinazione	Agricola

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	PROSEDI	Provincia	LT
Località/Fraz./Zona	"Zone rurali"		
Posizione	Rurale - Campagna		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Terreno agricolo	Categoria	
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Medio piccola

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	-
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	-

DOCUMENTI

-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 FG2 P108 PROSEDI_DOC_1526041612 del 25/05/2022

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

La corrispondenza con la classificazione ad uliveto appare parziale con la presenza di vegetazione di altro tipo.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PROSEDI Comune catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 108 Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 08 a 50 ca

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Certificazioni

N. 2 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA del 28/01/2023

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Certificazioni.

■ Elenco Visure conservatorie

N. 3 TRASCRIZIONE A FAVORE LATINA RG13228 RP8906 DEL 13_07_1988 DOC_1574014697 del 12/04/2023

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorie.

N. 4 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 18/11/2022

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorie.

■ Elenco Planimetrie

N. 5 ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998 del 07/06/2021

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ Elenco Documenti generici

N. 6 ULIVETO VAM del 29/07/2023

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

■ **Planimetrie**

N. 5 - ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

Documenti generici

N. 6 - ULIVETO VAM

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - EXEO EDIZIONI




VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022
COMUNE DI PROSEDI (LT)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
ULIVETO	10000	21000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE
Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Uliveto

Fertilità	MEDIOCRE
Giacitura	MEDIOCRE
Accesso	SUFFICIENTE
Ubicazione	NORMALE
Densità	ALTA
Esposizione	NORMALE
Età	PIENA MATURITÀ

€ 16.215/ha

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. Si intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/07/2023 19:56 da Giordano Belardinelli, unica persona autorizzata a possederlo.

CONSISTENZA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune amministrativo di	PROSEDI	Provincia di	LT
--------------------------	---------	--------------	----

Terreni - Comune catastale di PROSEDI (H076)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		2	108	Uliveto	5	0,66	0,40		8	50
Totali						0,66	0,40		8	50

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 108 (Bene principale) Situazione in atti al 25/05/2022

Superficie catastale: 850,00 m²

Altre informazioni

La corrispondenza con la classificazione ad uliveto appare parziale con la presenza di vegetazione di altro tipo.

Documenti di riferimento

N.1 - FG2 P108 PROSEDI_DOC_1526041612 del 25/05/2022 Il documento è conforme alla realtà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

VALUTAZIONE

Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Uliveto sito in PROSEDI (LT) - "Zone rurali", Zona Cardarella, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 20/09/2023.

Bilanci

Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)

STIMA PER PUNTI DI MERITO Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)	Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli: quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture. Osservatorio dei valori agricoli-provincia di Latina-Rilevazione 2022	1,62	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		1,62	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1,62	-
Superficie principale = 850,0 m ²	0,900	-0,16	-9,88
Giacitura = Min	0,750	-0,37	-22,84
Sistemazione del terreno = Min	0,600	-0,44	-27,16
	Prezzo medio corretto	0,65 €/m ²	
	Superficie (SUP)	850,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,65 €/m²) per la superficie commerciale (850,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 552,50 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	552,50

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

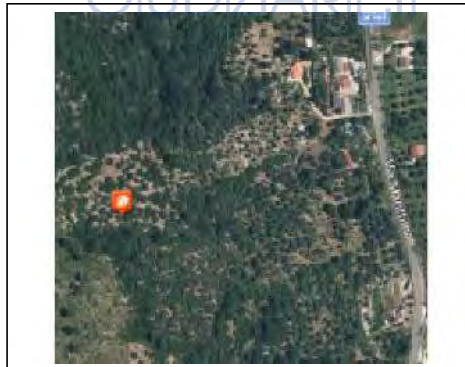
552,50 €

Diconsi Euro cinquecentocinquantaduevirgolacinquanta

SCHEDA IMMOBILE
-Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Denominazione

Data inserimento	03/08/2022	Data ultima modifica	01/10/2023
Codice	0034 SUBJECT Fg. 2 P.III 105 PROSEDI		
Classificazione	Pascolo		
Denominazione	TERRENO AGRICOLO PASCOLO CESPUGLIATO		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	1.770,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



Ubicazione

Zona Cardarella, snc -
"Zone rurali" 04010 PROSEDI - (LT)
Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA RURALE

Descrizione principale

Il terreno si trova sulla parte alta della collina, uscendo da Prossedi, a sinistra della strada provinciale Marittima SP 252, in posizione elevata, raggiungibile con difficoltà solo a piedi o con mezzi fuoristrada o un camminamento rupestre interpodereale. Situato in zone scarsamente popolate appartenente alla regione agraria COLLINE MERIDIONALI DEGLI AUSONI.

Provenienza e titolarità

Atto del 01/07/1988 Pubblico ufficiale FALESSI A.
Sede PRIVVERNO (LT) Repertorio n. 18276 - UR Sede
LATINA (LT) Registrazione n. 3288 registrato in data
15/07/1988 - Voltura n. 4288.1/1988 in atti dal
19/04/1990.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/07/1988 - LATINA - Registro Particolare 8906, Registro Generale 13228 - Atto tra vivi - COMPRAVENDITA.

Urbanistica e vincoli

Le prescrizioni urbanistiche del Comune di Prossedi, riguardanti il terreno in oggetto si desumono da quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, che di seguito si riportano. Secondo quanto possibile desumere dalla sovrapposizione della mappa catastale alla cartografia aerofotogrammetrica dello strumento urbanistico in vigore, sono le seguenti:

- Foglio n. 02 Particelle n. 2111, 24, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113: Zona omogenea: E1 -Zona Agricola Montana.

- Foglio n. 02 Particella n. 31: Zona omogenea: E2 - Zona Agricola Fondo Valle.

L'edificazione in "Zona Agricola" è regolata dal Titolo IV (Tutela e disciplina dell'uso agro-forestale del suolo, Capo II (Edificazione in zona agricola), della L.R. n. 38/1999 "Norme sul governo del territorio".

Ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

- il terreno corrispondenti al Foglio n. 02 Particella nn. 31, ricade in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 42/2004 (aree tutelate per legge), con la seguente tipologia di vincolo:
 - art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

- art. 36 del PTPR - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

• i terreni corrispondenti al Foglio n. 2 Particella nn. 31 e 70 ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica con la seguente tipologia di vincolo:

- art. 39 del PTPR - Protezione delle aree boscate;

• i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particella nn. 2111, 24, 31, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113

ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione - artt. 31 bis e 31 bis.I della L.R. 24/1998
Area a connotazione specifica - Sistema Agrario a carattere permanente.

• i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particelle nn. 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 104, 105, 107, 108:

ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione: Direttiva comunitaria 79/409/CEE - DGR 2146 del 19/03/1996 - DOR 651 del 19/07/2005
Zona a Protezione Speciale Zps 001 - Conservazione Uccelli selvatici

• i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particelle nn. n. 19, 21, 22, 23, 25, 26, 49, 107, 108:

ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione: Legge Regionale 02/05/1995 n. 17 - DCR 29/07/1998 n. 450 - Ambiti di protezione delle Attività venatorie apv_001

• i terreni corrispondenti Al Foglio n. 02 Particelle nn. : (cfr. attestazione Ufficio Tecnico Comunale)

ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n.42/2004 con la seguente prescrizione:

Art. 46 Legge Regionale 29/1997 - DGR 11746/1993 - DGR 1100/2002 - SP_001 Schemi del piano dei parchi (Areali).

Ai sensi del Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e sulla base di quanto riportato sulla Cartografia del Vincolo Idrogeologico;

i terreni corrispondenti: al Foglio n.2 Particelle nn. 2111, 24, 31, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113:

- risultano gravati da Vincolo Idrogeologico.

Ai sensi della legge n. 1766 del 10/06/1927 e del R.D. n. 332 del 26/02/1928 "Usi Civici", sulla base dell'analisi territoriale redatta dal Perito Demaniale geom. Brigida RICCARDI,

i terreni corrispondenti: al Foglio n. 2 Particelle nn. 2111, 24, 31, 19, 23, 75, 104, 105, 155, 2112, 2113;

- risultano gravati da Uso Civico per diritto di pascolo.

Restano salvi vincoli ambientali e territoriali sovraordinati.

Le indicazioni urbanistiche contenute nel presente certificato di destinazione urbanistica sono comunque da intendersi salvo tolleranze di misurazione, in quanto riferite a tavole di P.R.G. in scala 1:5.000 e non a piano particolareggiato, nonché su base aerofotogrammetrica non aggiornata ed in mancanza, inoltre, di univoca rispondenza tra planimetrie catastali e planimetrie degli strumenti urbanistici.

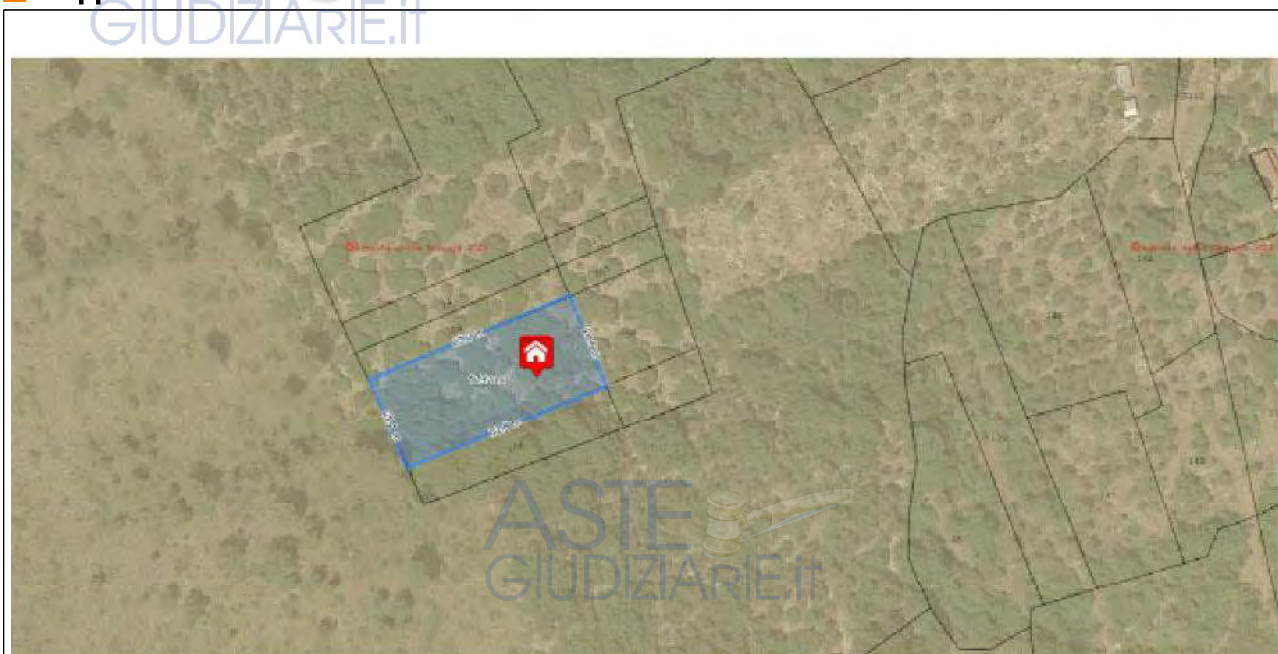
GEOGRAFIA

-Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	PROSEDI		
Zona	"Zone rurali"		
Indirizzo	Zona Cardarella		
Civico	snc	Cap	04010
Latitudine	41° 31' 43,8420"	Longitudine	13° 15' 10,6704"

Mappa



Confini

- nord con Fg. 2 P.Ila 104, salvo altri;
- est con Fg. 2 P.Ila 108, salvo altri, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.Ile 106, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.Ila 1, salvo altri.

DIRITTO DI PRELAZIONE DEI CONFINANTI E/O DEGLI AVENTI UN DIRITTO REALE.

Il 2° comma dell'art. 8 L. 590/65 e succ. mod., stabilisce che la prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica.

MODALITA' DI ACCESSO

Non vi sono accessi comodi al terreno, esso si raggiunge percorrendo sentieri interpoderali.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	1.770,00	1,00	1.770,00
Totale Superficie (m²)		1.770,00		1.770,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.2 Part.105 Sub.	1.770,00	S1	1,00	1.770,00
Totale per piano	1.770,00			1.770,00

CARATTERISTICHE

-Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	2	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-

■ Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giacitura	GAT	1	1=min 2=med 3=max	-
Sistemazione del terreno	STT	1	1=min 2=med 3=max	-

■ Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-
Vincolo idrogeologico	VTI	1	0=assente 1=presente	-
Uso civico	UCI	1	0=assente 1=presente	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	1.770,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	1.770,0	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	20/09/2023	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Denominazione**

Classificazione	Pascolo
Destinazione	Agricola

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	PROSEDI	Provincia	LT
Località/Fraz./Zona	"Zone rurali"		
Posizione	Rurale - Campagna		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Terreno agricolo	Categoria	
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	-
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	-

DOCUMENTI

-Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 FG2 P105 PROSEDI STORICA ANALITICA DOC_1657925360 del 02/08/2023

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Certificazioni

N. 2 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA del 28/01/2023

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Certificazioni.

■ Elenco Visure conservatorie

N. 3 TRASCRIZIONE A FAVORE LATINA RG13228 RP8906 DEL 13_07_1988 DOC_1574014697 del 12/04/2023

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorie.

N. 4 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 18/11/2022

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorie.

■ Elenco Planimetrie

N. 5 ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998 del 07/06/2021

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ Elenco Documenti generici

N. 6 VAM PASCOLO del 29/07/2023

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Originale

Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli: quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture.

Osservatorio dei valori agricoli-provincia di Latina-Rilevazione 2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

■ **Planimetrie**

N. 5 - ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

Documenti generici

N. 6 - VAM PASCOLO

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - EXEO EDIZIONI




**VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022
COMUNE DI PROSEDI (LT)**

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
PASCOLO	1800	4000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Pascolo

Giacitura

Accesso

Ubicazione

MEDIOCRE

SUFFICIENTE

NORMALE

€ 2.592/ha

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. Si intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/07/2023 20.02 da Giordano Belardinelli, unica persona autorizzata a possederlo.

CONSISTENZA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune amministrativo di	PROSEDI	Provincia di	LT
--------------------------	---------	--------------	----

Terreni - Comune catastale di PROSEDI (H076)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		2	105	Pascolo cespugliato	2	0,37	0,09		17	70
Totali						0,37	0,09		17	70

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 105 (Bene principale) Situazione in atti al 02/08/2023
Superficie catastale: 1.770,00 m²
Conduzione: Proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

VALUTAZIONE

Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Pascolo sito in PROSEDI (LT) - "Zone rurali", Zona Cardarella, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 20/09/2023.

Bilanci

Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)

STIMA PER PUNTI DI MERITO
Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)	Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli: quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture. Osservatorio dei valori agricoli-provincia di Latina-Rilevazione 2022.	0,25	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		0,25	1,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	0,25	-
Giacitura = Min	0,900	-0,03	-12,00
Sistemazione del terreno = Min	0,600	-0,09	-36,00
Uso civico = Presente	0,850	-0,02	-8,00
	Prezzo medio corretto	0,11 €/m ²	
Superficie (SUP)		1.770,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,11 €/m²) per la superficie commerciale (1.770,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 194,70 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	194,70

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

194,70 €

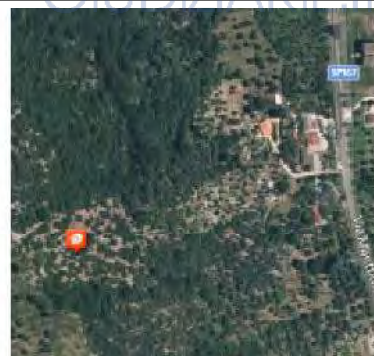
Diconsi Euro centonovantaquattrovirgolasettanta

SCHEDA IMMOBILE

-Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Denominazione

Data inserimento	03/08/2022	Data ultima modifica	01/10/2023
Codice	0033 SUBJECT Fg. 2 P.III 104 PROSEDI		
Classificazione	Pascolo		
Denominazione	TERRENO AGRICOLO PASCOLO CESPUGLIATO		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	560,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



Ubicazione

Zona Cardarella, snc -
"Zone rurali" 04010 PROSEDI - (LT)
Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA RURALE

Descrizione principale

Il terreno si trova sulla parte alta della collina, uscendo da Prossedi, a sinistra della strada provinciale Marittima SP 252, in posizione elevata, raggiungibile con difficoltà solo a piedi o con mezzi fuoristrada o un camminamento rupestre interpodereale. Situato in zone scarsamente popolate appartenente alla regione agraria COLLINE MERIDIONALI DEGLI AUSONI.

Provenienza e titolarità

Atto del 01/07/1988 Pubblico ufficiale FALESSI A.
Sede PRIVVERNO (LT) Repertorio n. 18276 - UR Sede
LATINA (LT) Registrazione n. 3288 registrato in data
15/07/1988 - Voltura n. 4288.1/1988 in atti dal
19/04/1990.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/07/1988 - LATINA - Registro Particolare 8906, Registro Generale 13228 - Atto tra vivi - COMPRAVENDITA.

Urbanistica e vincoli

Le prescrizioni urbanistiche del Comune di Prossedi, riguardanti il terreno in oggetto si desumono da quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, che di seguito si riportano. Secondo quanto possibile desumere dalla sovrapposizione della mappa catastale alla cartografia aerofotogrammetrica dello strumento urbanistico in vigore, sono le seguenti:

- Foglio n. 02 Particelle n. 2111, 24, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113: Zona omogenea: E1 -Zona Agricola Montana.

- Foglio n. 02 Particella n. 31: Zona omogenea: E2 - Zona Agricola Fondo Valle.

L'edificazione in "Zona Agricola" è regolata dal Titolo IV (Tutela e disciplina dell'uso agro-forestale del suolo, Capo II (Edificazione in zona agricola), della L.R. n. 38/1999 "Norme sul governo del territorio".

Ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

- il terreno corrispondenti al Foglio n. 02 Particella nn. 31, ricade in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 42/2004 (aree tutelate per legge), con la seguente tipologia di vincolo:
 - art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

- art. 36 del PTPR - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

• i terreni corrispondenti al Foglio n. 2 Particella nn. 31 e 70 ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica con la seguente tipologia di vincolo:

- art. 39 del PTPR - Protezione delle aree boscate;

• i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particella nn. 2111, 24, 31, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113

ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione - artt. 31 bis e 31 bis.I della L.R. 24/1998
Area a connotazione specifica - Sistema Agrario a carattere permanente.

• i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particelle nn. 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 104, 105, 107, 108:

ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione: Direttiva comunitaria 79/409/CEE - DGR 2146 del 19/03/1996 - DOR 651 del 19/07/2005
Zona a Protezione Speciale Zps 001 - Conservazione Uccelli selvatici

• i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particelle nn. n. 19, 21, 22, 23, 25, 26, 49, 107, 108:

ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione: Legge Regionale 02/05/1995 n. 17 - DCR 29/07/1998 n. 450 - Ambiti di protezione delle Attività venatorie apv_001

• i terreni corrispondenti Al Foglio n. 02 Particelle nn. : (cfr. attestazione Ufficio Tecnico Comunale)

ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n.42/2004 con la seguente prescrizione:

Art. 46 Legge Regionale 29/1997 - DGR 11746/1993 - DGR 1100/2002 - SP_001 Schemi del piano dei parchi (Areali).

Ai sensi del Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e sulla base di quanto riportato sulla Cartografia del Vincolo Idrogeologico;

i terreni corrispondenti: al Foglio n.2 Particelle nn. 2111, 24, 31, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113:

- risultano gravati da Vincolo Idrogeologico.

Ai sensi della legge n. 1766 del 10/06/1927 e del R.D. n. 332 del 26/02/1928 "Usi Civici", sulla base dell'analisi territoriale redatta dal Perito Demaniale geom. Brigida RICCARDI,

i terreni corrispondenti: al Foglio n. 2 Particelle nn. 2111, 24, 31, 19, 23, 75, 104, 105, 155, 2112, 2113;

- risultano gravati da Uso Civico per diritto di pascolo.

Restano salvi vincoli ambientali e territoriali sovraordinati.

Le indicazioni urbanistiche contenute nel presente certificato di destinazione urbanistica sono comunque da intendersi salvo tolleranze di misurazione, in quanto riferite a tavole di P.R.G. in scala 1:5.000 e non a piano particolareggiato, nonché su base aerofotogrammetrica non aggiornata ed in mancanza, inoltre, di univoca rispondenza tra planimetrie catastali e planimetrie degli strumenti urbanistici.

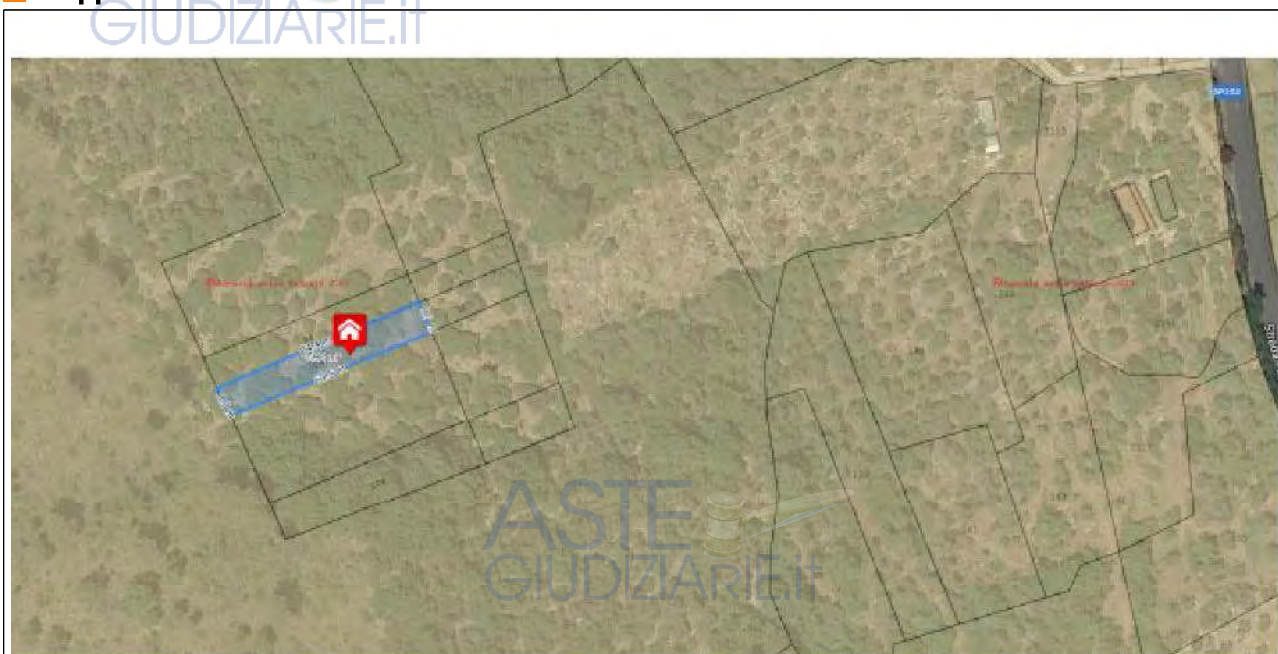
GEOGRAFIA

-Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	PROSEDI		
Zona	"Zone rurali"		
Indirizzo	Zona Cardarella		
Civico	snc	Cap	04010
Latitudine	41° 31' 44,3820"	Longitudine	13° 15' 10,0620"

Mappa



Confini

- nord con Fg. 2 P.Ila 24, salvo altri;
- est con Fg. 2 P.Ila 107, salvo altri, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.Ile 109, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.Ila 1, salvo altri.

DIRITTO DI PRELAZIONE DEI CONFINANTI E/O DEGLI AVENTI UN DIRITTO REALE.

Il 2° comma dell'art. 8 L. 590/65 e succ. mod., stabilisce che la prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica.

MODALITA' DI ACCESSO

Non vi sono accessi comodi al terreno, esso si raggiunge percorrendo sentieri interpoderali.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	560,00	1,00	560,00
Totale Superficie (m²)		560,00		560,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.2 Part.104 Sub.	560,00	S1	1,00	560,00
Totale per piano	560,00			560,00

CARATTERISTICHE

-Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	2	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-

■ Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giacitura	GAT	1	1=min 2=med 3=max	-
Sistemazione del terreno	STT	1	1=min 2=med 3=max	-

■ Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-
Vincolo idrogeologico	VTI	1	0=assente 1=presente	-
Uso civico	UCI	1	0=assente 1=presente	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	560,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	560,0	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	20/09/2023	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Denominazione**

Classificazione	Pascolo
Destinazione	Agricola

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	PROSEDI	Provincia	LT
Località/Fraz./Zona	"Zone rurali"		
Posizione	Rurale - Campagna		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Terreno agricolo	Categoria	
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Piccola

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	-
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	-

DOCUMENTI

-Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 FG2 P104 PROSEDI STORICA ANALITICA DOC_1657924873 del 02/08/2023

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Certificazioni

N. 2 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA del 28/01/2023

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Certificazioni.

■ Elenco Visure conservatorie

N. 3 TRASCRIZIONE A FAVORE LATINA RG13228 RP8906 DEL 13_07_1988 DOC_1574014697 del 12/04/2023

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorie.

N. 4 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 18/11/2022

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorie.

■ Elenco Planimetrie

N. 5 ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998 del 07/06/2021

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ Elenco Documenti generici

N. 6 VAM PASCOLO del 29/07/2023

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Originale

Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli: quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture.

Osservatorio dei valori agricoli-provincia di Latina-Rilevazione 2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

■ **Planimetrie**

N. 5 - ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

Documenti generici

N. 6 - VAM PASCOLO

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - EXEO EDIZIONI




**VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022
COMUNE DI PROSEDI (LT)**

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
PASCOLO	1800	4000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE
Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Pascolo

Giacitura	MEDIOCRE
Accesso	SUFFICIENTE
Ubicazione	NORMALE

€ 2.592/ha

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. Si intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/07/2023 20.02 da Giordano Belardinelli, unica persona autorizzata a possederlo.

CONSISTENZA CATASTALE


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune amministrativo di	PROSEDI	Provincia di	LT
---------------------------------	---------	---------------------	----

■ **Terreni - Comune catastale di PROSEDI (H076)**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		2	104	Pascolo cespugliato	2	0,12	0,03		5	60
Totali						0,12	0,03		5	60

■ **Dettagli catasto terreni**

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 104 (Bene principale) Situazione in atti al 02/08/2023

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 560,00 m²

Conduzione: Proprietà


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Pascolo sito in PROSEDI (LT) - "Zone rurali", Zona Cardarella, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 20/09/2023.

Bilanci

Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)

STIMA PER PUNTI DI MERITO Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)	Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli: quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture. Osservatorio dei valori agricoli-provincia di Latina-Rilevazione 2022.	0,25	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		0,25	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	0,25	-
Superficie principale = 560,0 m ²	1,000	0,00	0,00
Giacitura = Min	0,900	-0,03	-12,00
Sistemazione del terreno = Min	0,700	-0,07	-28,00
Uso civico = Presente	0,900	-0,02	-8,00
	Prezzo medio corretto	0,13 €/m ²	
	Superficie (SUP)	560,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,13 €/m²) per la superficie commerciale (560,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 72,80 €

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	72,80

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

72,80 €

Diconsi Euro settantaduevirgolaottanta

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Seminativo Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, snc - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 29/08/2023 è pari a 1.623,60 € per 1.353,0 m ² pari a 1,20 €/m ²	 1.623,60
Totale		1.623,60

■ Lotto 02 - Lotto 2

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Seminativo Strada provinciale Marittima , SNC - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 19/09/2023 è pari a 3.089,40 € per 5.420,0 m ² pari a 0,57 €/m ²	 3.089,40
Totale		3.089,40

■ **Lotto 03 - Lotto 3**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 1.811,47 € per 2.293,0 m ² pari a 0,79 €/m ²	1.811,47
2	Per l'immobile classificato come Seminativo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 2.150,61 € per 1.617,0 m ² pari a 1,33 €/m ²	2.150,61
3	Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 410,70 € per 370,0 m ² pari a 1,11 €/m ²	410,70
4	Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Cardarella, - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 2.054,42 € per 1.478,0 m ² pari a 1,39 €/m ²	2.054,42
5	Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 4.953,20 € per 8.540,0 m ² pari a 0,58 €/m ²	4.953,20
6	Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 101,79 € per 87,0 m ² pari a 1,17 €/m ²	101,79
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/09/2023 è pari a € per 87,0 m ² pari a 0,00 €/m ²	
7	Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Fossetta della Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 764,50 € per 1.390,0 m ² pari a 0,55 €/m ²	764,50
8	Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 2.654,90 € per 1.910,0 m ² pari a 1,39 €/m ²	2.654,90
9	Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 1.868,25 € per 1.325,0 m ² pari a 1,41 €/m ²	1.868,25
10	Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 2.107,82 € per 1.474,0 m ² pari a 1,43 €/m ²	2.107,82

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/09/2023

è pari a € per 1.474,0 m² pari a 0,00 €/m²

- 11 Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Località Cerreto, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023

è pari a 4.409,20 € per 2.920,0 m² pari a 1,51 €/m²

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.409,20

il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/09/2023

è pari a € per 2.920,0 m² pari a 0,00 €/m²

- 12 Per l'immobile classificato come Area urbana Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 21/09/2023

è pari a 93,60 € per 312,0 m² pari a 0,30 €/m²

il Valore Assicurabile alla data di stima del 21/09/2023

è pari a € per 312,0 m² pari a 0,00 €/m²

il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 21/09/2023

è pari a € per 312,0 m² pari a 0,00 €/m²

- 13 Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023

è pari a 14.121,80 € per 9.170,0 m² pari a 1,54 €/m²



93,60



14.121,80

il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/09/2023

è pari a € per 9.170,0 m² pari a 0,00 €/m²

Totale

37.502,26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

■ **Lotto 04 - Lotto 4**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 3.666,10 € per 6.010,0 m ² pari a 0,61 €/m ²	 3.666,10
2	Per l'immobile classificato come Pascolo Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 25/08/2023 è pari a 58,00 € per 580,0 m ² pari a 0,10 €/m ²	 58,00
3	Per l'immobile classificato come Pascolo Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 1.037,00 € per 10.370,0 m ² pari a 0,10 €/m ²	 1.037,00
4	Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 252,20 € per 260,0 m ² pari a 0,97 €/m ²	 252,20
5	Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 1.838,60 € per 3.170,0 m ² pari a 0,58 €/m ²	 1.838,60
6	Per l'immobile classificato come Uliveto Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), snc - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 2.348,40 € per 3.090,0 m ² pari a 0,76 €/m ²	 2.348,40
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/09/2023 è pari a € per 3.090,0 m ² pari a 0,00 €/m ²	
7	Per l'immobile classificato come Pascolo Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 736,50 € per 4.910,0 m ² pari a 0,15 €/m ²	 736,50
8	Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 123,20 € per 280,0 m ² pari a 0,44 €/m ²	 123,20
9	Per l'immobile classificato come Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 552,50 € per 850,0 m ² pari a 0,65 €/m ²	 552,50
10	Per l'immobile classificato come Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023 è pari a 194,70 € per 1.770,0 m ² pari a 0,11 €/m ²	 194,70

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/09/2023

è pari a € per 1.770,0 m² pari a 0,00 €/m²

- 11 Per l'immobile classificato come Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023

è pari a 72,80 € per 560,0 m² pari a 0,13 €/m²



72,80

il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 20/09/2023

è pari a € per 560,0 m² pari a 0,00 €/m²

Totale		10.880,00
Totale Lotti		53.095,26





CONCLUSIONI RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le forte stagnazione del mercato immobiliare della zona del Comune di Prossedi, la conseguente impossibilità di trovare dei comparabili, ha reso necessario, riferito al puro merito agricolo, estrapolare dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. S'intende che il valore riportato è da intendersi come stima effettuata dopo un sopralluogo ai terreni, tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

In conclusione si conferma l'importo a valore di mercato della stima riportato nella perizia delle unità immobiliari, di cui ai lotti 1,2,3,4, come sopra individuati in inventario in territorio del Comune di Prossedi, provincia di Latina.
Si ringrazia per la fiducia accordata.
Con Osservanza.

FIRME

Giordano Belardinelli



Giordano Belardinelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

INDICE

RELAZIONE DI STIMA

Compendio immobiliare
Elenco immobili oggetto di stima
Premessa
Mandato e assunzioni preliminari
Soggetti
Fasi e operazioni peritali
Criteri e procedimenti
Lotti

pag.

1
2
10
14
14
15
16
17
20

LOTTO 01: UNITA' IMMOBILIARI TERRENI

Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 2111

22

LOTTO 02: UNITA' IMMOBILIARI TERRENI

Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 31

43

LOTTO 03: UNITA' IMMOBILIARI TERRENI

Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 48
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 2112
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 74
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 141
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 49
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 213
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 70
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 139
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 143
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 142
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 155
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 2113
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 75

61
78
95
112
127
142
157
172
187
204
221
238
259

LOTTO 04: UNITA' IMMOBILIARI TERRENI

Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 26
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 24
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 19
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 25
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 21
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 22
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 23
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 107
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 108
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 105
Scheda immobile Fg. 2 Part.lla 104

276
293
310
326
343
360
377
393
410
427
444

QUADRO RIASSUNTIVO

461

CONCLUSIONI RELAZIONE DI STIMA

466

FIRME

466

ALLEGATI