

Planimetrie

N. 5 - ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998

ASTE GIUDIZIARIE.it



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

Documenti generici

N. 6 - ULIVETO VAM

EXEO fondatore pubblicazioni digitali professionali



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

OSSEVATORIO 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 | 75 | Uliveto | 2 | 35,52 | 16,58 | | 91 | 70 |
| Totali | | | | | | 35,52 | 16,58 | | 91 | 70 |

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 75 (Bene principale) Situazione in atti al 25/05/2022

Superficie catastale: 9.170,00 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 P75 PROSEDI_DOC_1526044662 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 = 9.170,0 m ² | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Giacitura = Med | 0,950 | -0,08 | -4,94 |
| Sistemazione del terreno = Med | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| | Prezzo medio corretto | 1,54 €/m ² | |
| | Superficie (SUP) | 9.170,00 m ² | |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1,54 €/m²) per la superficie commerciale (9.170,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 14.121,80 €

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 | 14.121,80 |

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

14.121,80 €

Diconsi Euro quattordicimilacentoventunovirgolaottanta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

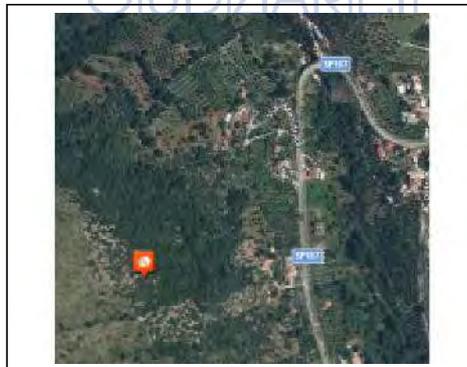
ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA IMMOBILE

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

Denominazione

| | | | |
|-------------------------|--|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 02/08/2022 | Data ultima modifica | 01/10/2023 |
| Codice | 0027 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 26 PROSEDI | | |
| Classificazione | Uliveto | | |
| Denominazione | ULIVETO | | |
| Destinazione | Agricola | | |
| Proprietà | Proprietà esclusiva. | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | | | |
| Superficie | 6.010,00 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 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 18/12/1989 Pubblico ufficiale FALESSI A
Sede PRIVERNO (LT) Repertorio n. 24290 Sede
LATINA (LT) Registrazione n. 101 registrato in data
04/01/1990 - n. 914.2/1990 in atti dal 07/03/1992
TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/12/1990 - Registro Particolare 16959
Registro Generale 23883 - Atto tra vivi - COMPRAVENDITA.

Urbanistica e vincoli

Le prescrizioni urbanistiche del Comune di Prose di, 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 elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici,

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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' 47,3124" | Longitudine | 13° 15' 11,1924" |

Mappa



Confini

- nord con Fg. 2 P.IIa 19, salvo altri;
- est con Fg.2 P.IIa 18, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIe 25 e 1, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 23, 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 non ben definiti.

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 | 6.010,00 | 1,00 | 6.010,00 |
| Totale Superficie (m²) | | 6.010,00 | | 6.010,00 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |

Consistenza per il Piano Indistinto

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| Fg.2 Part.26 Sub. | 6.010,00 | S1 | 1,00 | 6.010,00 |
| Totale per piano | 6.010,00 | | | 6.010,00 |



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 | 2 | 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 | 6.010,0 | m ² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 6.010,0 | 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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

■ **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 grande |

■ **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) | - |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTI
-Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 FG2 P26 Storica analitica PROSEDI_DOC_1525575403

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

La qualità del terreno riportata nel certificato risulta errata in quanto appare essere in realta pascolo arborato.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PROSEDI Comune catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 26 Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 60 a 10 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 conservatorili**

N. 3 TRASCRIZIONE ATTO COMPRAVENDITA RP 16959 del 1989 DOC_1591869635 del 11/01/2023

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

Autenticità: Copia autentica

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

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 conservatorili.

■ **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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Documenti generici

N. 6 - ULIVETO VAM

EXEO fondatore pubblicazioni digitali professionali



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

OSSEVATORIO 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 | Foglio 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 | 26 | Uliveto | 5 | 4,66 | 2,79 | | 60 | 10 |
| Totali | | | | | | 4,66 | 2,79 | | 60 | 10 |

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 26 (Bene principale) Situazione in atti al 24/05/2022

Superficie catastale: 6.010,00 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 P26 Storica analitica PROSEDI_DOC_1525575403 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 = 6.010,0 m ² | 0,900 | -0,16 | -9,88 |
| Giacitura = Med | 0,700 | -0,44 | -27,16 |
| Sistemazione del terreno = Min | 0,600 | -0,41 | -25,31 |
| | Prezzo medio corretto | 0,61 €/m ² | |
| | Superficie (SUP) | 6.010,00 m ² | |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,61 €/m²) per la superficie commerciale (6.010,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 3.666,10 €

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 | 3.666,10 |

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

3.666,10 €

Diconsi Euro tremilaseicentosessantaseivirgoladieci





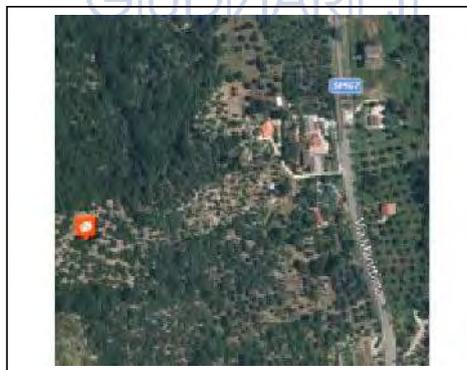
Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

SCHEDA IMMOBILE

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

■ Denominazione

| | | | |
|-------------------------|---|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 04/10/2022 | Data ultima modifica | 01/10/2023 |
| Codice | 0019 SUBJECT F2 P24 PROSEDI | | |
| Classificazione | Pascolo | | |
| Denominazione | TERRENO AGRICOLO PASCOLO CESP. | | |
| Destinazione | Agricola | | |
| Proprietà | Proprietà esclusiva. | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | | | |
| Superficie | 580,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali... | | |



■ Ubicazione

Zona Cardarella, SNC -
Cardarella 04010 PROSEDI - (LT)
Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA RURALE

■ Descrizione principale

Il terreno si trova sulla parte alta della collina 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.

■ 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. 4288.1/1988 in atti dal
19/04/1990.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/07/1972 - LATINA - Registro Particolare n.8906, Registro Generale n.13228 -
COMPRAVENDITA.

■ Urbanistica e vincoli

Le prescrizioni urbanistiche del Comune di Proseidi, 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: El -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 elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici,

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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.

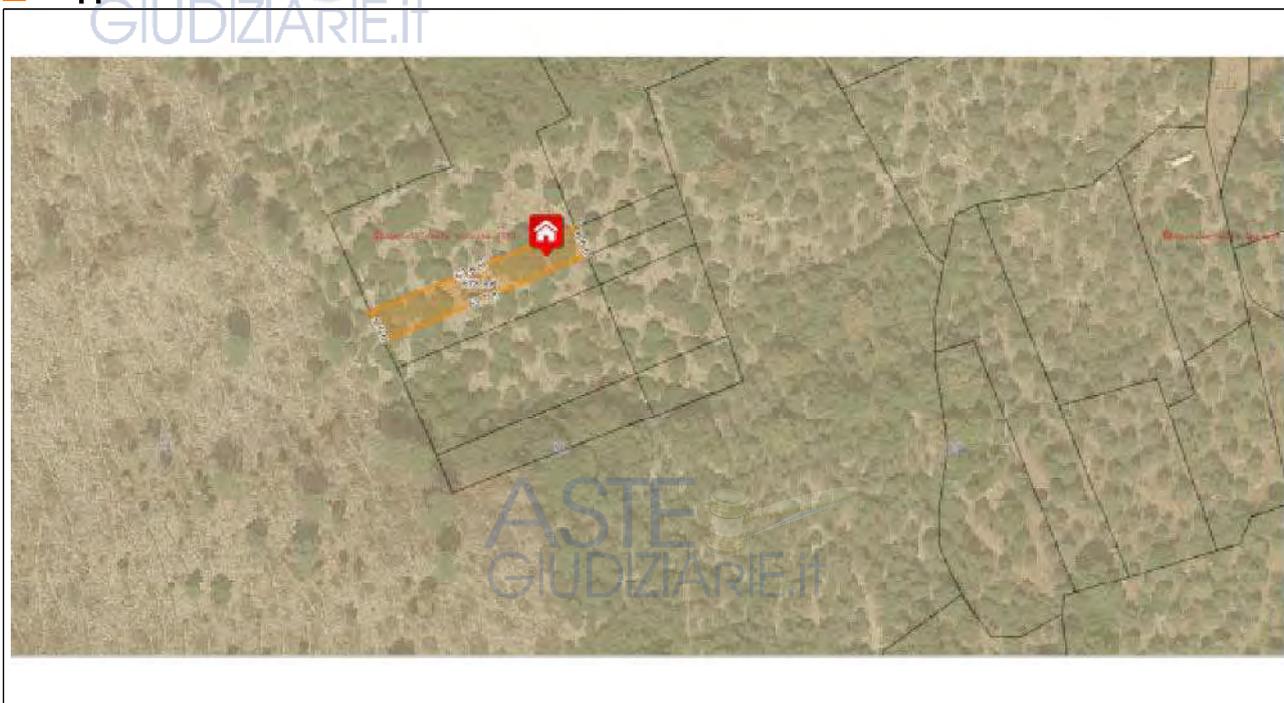
GEOGRAFIA

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

Ubicazione

| | | | |
|-------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Regione | LAZIO | Provincia | LT |
| Comune | PROSEDI | | |
| Zona | Cardarella | | |
| Indirizzo | Zona Cardarella | | |
| Civico | SNC | Cap | 04010 |
| Latitudine | 41° 31' 44,8680" | Longitudine | 13° 15' 10,4292" |

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Fg. 2 P.IIa 23, salvo altri;
- est con Fg.2 P.IIa 1, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIa 104, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 25, 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 (m²) | Indice | Sup. Commerciale (m²) |
| Superficie principale | S1 | 580,00 | 1,00 | 580,00 |
| Totale Superficie (m²) | | 580,00 | | 580,00 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |

Consistenza per il Piano Indistinto

| Commento | Sup. Misurata (m²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m²) |
|-------------------------|--------------------------------------|-----------------|---------------|----------------------------------|
| Fg.2 Part.24 Sub. | 580,00 | S1 | 1,00 | 580,00 |
| Totale per piano | 580,00 | | | 580,00 |



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 | 2 | 1=min 2=med 3=max | - |
| Sistemazione del terreno | STT | 2 | 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 | 580,0 | m ² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 580,0 | m ² | - |

Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|------------|------------------|---|
| Data | DAT | 25/08/2023 | 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 | Cardarella | | |
| Posizione | Rurale - Campagna | | |

■ **Tipologia immobiliare**

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

■ **Mercato**

| | | | |
|---------------------|-----------------|--------------------|--|
| Lato domanda | Singolo privato | Motivazione | |
| Lato offerta | Singolo privato | Motivazione | |
| Intermediari | | | |

■ **Prezzo**

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|
| Regime di mercato | Concorrenza monopolistica | | |
| Livello di prezzo | ,40 €/m ² | Livello di reddito | non determinato |
| Fase di mercato | Fase stagnante | Filtering | |

■ **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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 F2 P24 STORICA PROSEDI DOC_1573612870 del 16/11/2022

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 COMUNE DI PROSEDI 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 conservatorili**

N. 3 TRASCRIZIONE A FAVORE LATINA RG13228 RP8906 DEL 13_07_1988 DOC_1574014697 del 17/11/2022

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

Autenticità: Copia autentica

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

N. 4 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 26/03/2021

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

Autenticità: Copia autentica

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

■ **Elenco Planimetrie**

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

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 2 COMUNE DI PROSEDI.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetrie

N. 5 - ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Documenti generici

N. 6 - VAM PASCOLO

EXEO pubblicazioni digitali professionali

OVA
OSSERVATORIO
DEI VALORI AGRICOLI

**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 | 24 | Pascolo cespugliato | 2 | 0,12 | 0,03 | | 5 | 80 |
| Totali | | | | | | 0,12 | 0,03 | | 5 | 80 |

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 24 (Bene principale) Situazione in atti al 16/11/2022
Superficie catastale: 580,00 m²


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) - Cardarella, 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 venerdì 25/08/2023.

Bilanci
Pascolo Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)

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

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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. | 0,26 | 1,00 |
| Prezzo medio ponderato (€/m²) | | 0,26 | 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 | - | 0,26 | - |
| Superficie principale = 580,0 m ² | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Giacitura = Med | 0,700 | -0,08 | -30,77 |
| Sistemazione del terreno = Med | 0,700 | -0,05 | -19,23 |
| Uso civico = Presente | 0,800 | -0,03 | -11,54 |
| | Prezzo medio corretto | 0,10 €/m ² | |
| | Superficie (SUP) | | 580,00 m ² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,10 €/m²) per la superficie commerciale (580,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 58,00 €

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 | 58,00 |

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

58,00 €

Diconsi Euro cinquantaotto


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

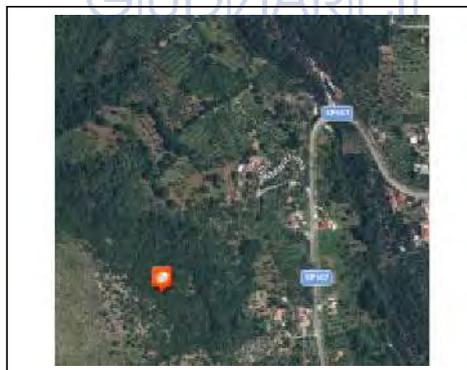
Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

SCHEDA IMMOBILE

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

Denominazione

| | | | |
|-------------------------|--|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 06/07/2022 | Data ultima modifica | 01/10/2023 |
| Codice | 0021 Subject Fg.2 P.Ila 19 PROSEDI | | |
| Classificazione | Pascolo | | |
| Denominazione | TERRENO AGRICOLO PASCOLO CESP. | | |
| Destinazione | Agricola | | |
| Proprietà | Proprietà esclusiva. | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | | | |
| Superficie | 10.370,00 m ² Consistenza da Superfici Catasta... | | |



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 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 18/12/1989 Pubblico ufficiale FALESSI A
Sede PRIVERNO (LT) Repertorio n. 24290 Sede
LATINA (LT) Registrazione n. 101 registrato in data
04/01/1990 - n. 914.2/1990 in atti dal 07/03/1992.
TRASCRIZIONE ATTO COMPRAVENDITA - LATINA- RG 23883 - RP 16959 del 1989.

Urbanistica e vincoli

Le prescrizioni urbanistiche del Comune di Proseidi, 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 e 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 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;

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

- 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.

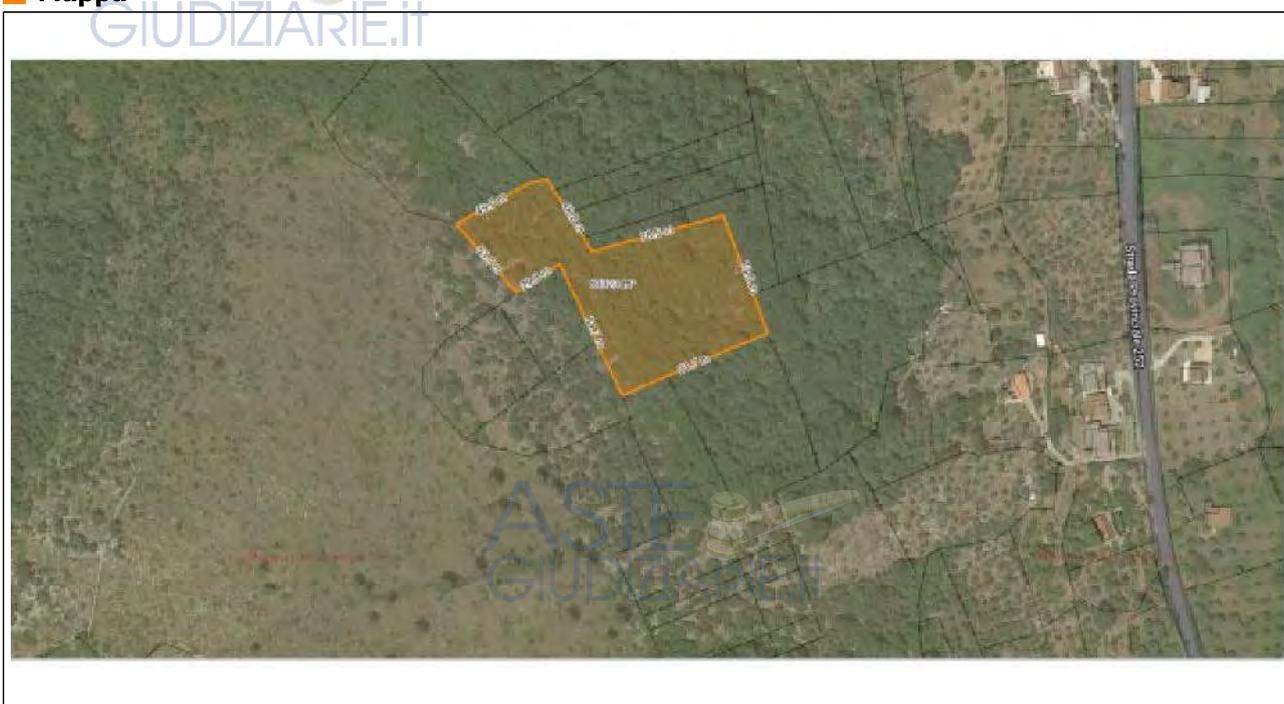
GEOGRAFIA

-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' 3,6516" | Longitudine | 13° 15' 39,2328" |

Mappa



Confini

L'immobile confina a:

- nord con Fg. 2 P.IIa 6, salvo altri;
- est con Fg.2 P.IIe 203,202,201,18, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIa 26,23, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 20,22, 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 | 10.370,00 | 1,00 | 10.370,00 |
| Totale Superficie (m²) | | 10.370,00 | | 10.370,00 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |

Consistenza per il Piano Indistinto

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| Fg.2 Part.19 Sub. | 10.370,00 | S1 | 1,00 | 10.370,00 |
| Totale per piano | 10.370,00 | | | 10.370,00 |


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 | 2 | 1=min 2=med 3=max | - |
| Sistemazione del terreno | STT | 2 | 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 | - |
| Uso civico | UCI | 1 | 0=assente 1=presente | - |

Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|------------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Superficie principale | S1 | 10.370,0 | m ² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 10.370,0 | 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)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

■ **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 | Grande |

■ **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) | - |

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DOCUMENTI
-Pascolo Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 FG2 P19 PROSEDI STORICA DOC_1590954949 del 09/01/2023

Foglio Particella Sub

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

■ **Elenco Certificazioni**

N. 2 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA Comune di Proseidi del 28/01/2023

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Visure conservatorie**

N. 3 TRASCRIZIONE ATTO COMPRAVENDITA - LATINA- RP 16959 del 1989 DOC_1591869635 del 11/01/2023

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

Autenticità: Originale

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: Originale

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

■ **Elenco Planimetrie**

N. 5 ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998 del 29/11/2022

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

ASTE GIUDIZIARIE.it



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

Documenti generici

N. 6 - VAM PASCOLO

EXEO pubblicazioni digitali professionali

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

OSSEVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - EXEO EDIZIONI

OVA
OSSERVATORIO
DEI VALORI AGRICOLI

**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.

ASTE GIUDIZIARIE.it

© 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 | 19 | Pascolo cespugliato | 2 | 2,14 | 0,54 | 1 | 03 | 70 |
| Totali | | | | | | 2,14 | 0,54 | 1 | 03 | 70 |

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 19 (Bene principale) Situazione in atti al 09/01/2023
Superficie catastale: 10.370,00 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 (€) |
| | | | |





Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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 | 0,26 | 1,00 |
| Prezzo medio ponderato (€/m²) | | 0,26 | 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 | - | 0,26 | - |
| Superficie principale = 10.370,0 m ² | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Giacitura = Med | 0,650 | -0,09 | -34,62 |
| Sistemazione del terreno = Med | 0,700 | -0,05 | -19,23 |
| Uso civico = Presente | 0,800 | -0,02 | -7,69 |
| | Prezzo medio corretto | 0,10 €/m ² | |
| | Superficie (SUP) | 10.370,00 m ² | |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,10 €/m²) per la superficie commerciale (10.370,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 1.037,00 €

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 | 1.037,00 |

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

1.037,00 €

Diconsi Euro unomilatrentasette


ASTE
GIUDIZIARIE.it

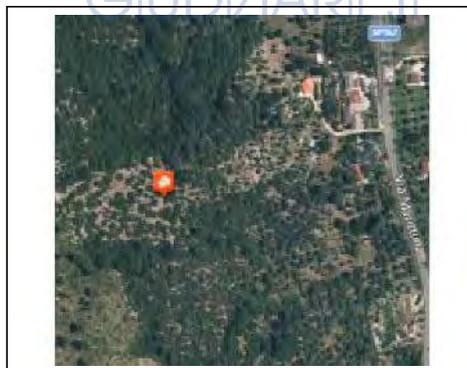

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

SCHEDA IMMOBILE
-Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)

Denominazione

| | | | |
|-------------------------|---|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 02/08/2022 | Data ultima modifica | 01/10/2023 |
| Codice | 0026 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 25 PROSEDI | | |
| Classificazione | Uliveto | | |
| Denominazione | ULIVETO | | |
| Destinazione | Agricola | | |
| Proprietà | Proprietà esclusiva. | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | | | |
| Superficie | 260,00 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 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 PRIVVERNO (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 -
COMPRAVENDITA.

Urbanistica e vincoli

Le prescrizioni urbanistiche del Comune di Proseidi, 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.

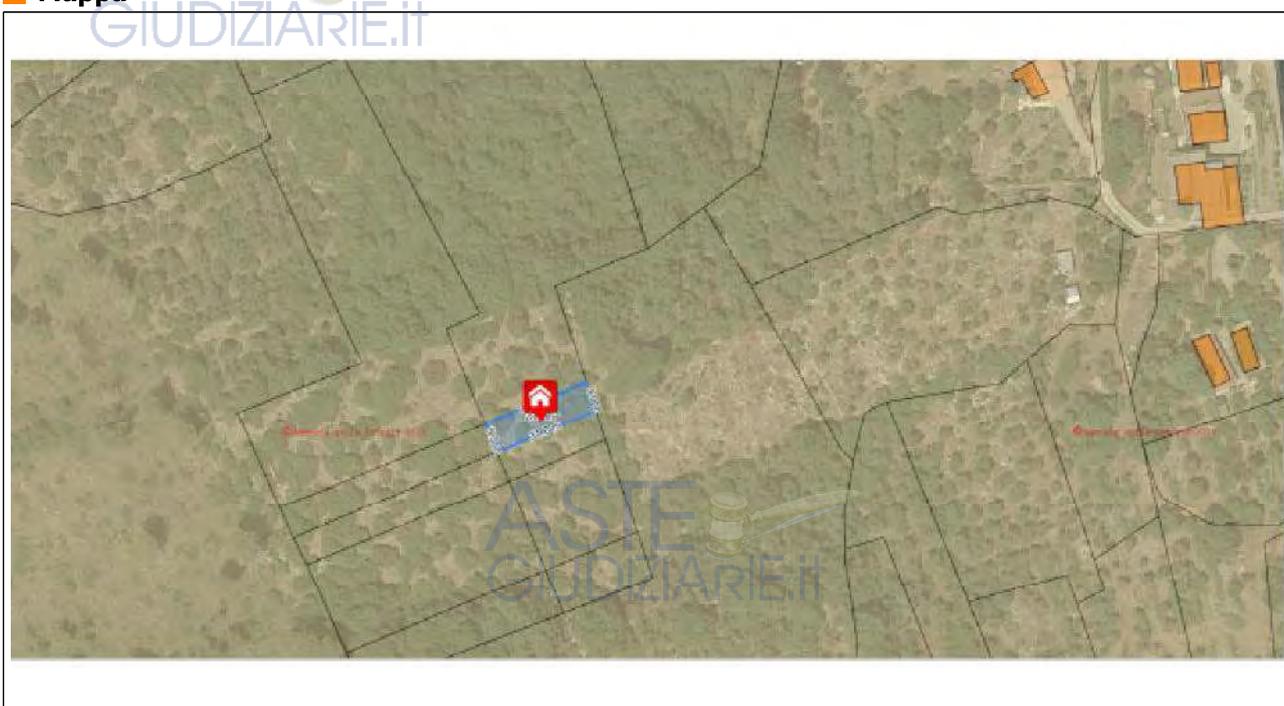
GEOGRAFIA

-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' 45,1704" | Longitudine | 13° 15' 11,4804" |

Mappa



Confini

L'immobile confina a:

- nord con Fg. 2 P.IIa 26, salvo altri;
- est con Fg.2 P.IIa 24, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIa 107, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 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 non ben definiti.

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 | 260,00 | 1,00 | 260,00 |
| Totale Superficie (m²) | | 260,00 | | 260,00 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |

Consistenza per il Piano Indistinto

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| Fg.2 Part.25 Sub. | 260,00 | S1 | 1,00 | 260,00 |
| Totale per piano | 260,00 | | | 260,00 |



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 | 260,0 | m ² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 260,0 | 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)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

■ **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 | 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) | - |

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DOCUMENTI
-Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 FG2 P25 PROSEDI_DOC_1526037829

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PROSEDI Comune catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 25 Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 02 a 60 ca

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

■ **Elenco Certificazioni**

N. 2 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

■ **Elenco Visure conservatorili**

N. 3 TRASCRIZIONE A FAVORE LATINA RG13228 RP8906 DEL 13_07_1988 DOC_1574014697

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

Autenticità: Copia autentica

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

N. 4 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

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

Autenticità: Copia autentica

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

■ **Elenco Planimetrie**

N. 5 ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998

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

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

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

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

Planimetrie

N. 5 - ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998

ASTE GIUDIZIARIE.it



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

Documenti generici

N. 6 - ULIVETO VAM

EXEO fondatore pubblicazioni digitali professionali

OVA
OSSERVATORIO
DEI VALORI AGRICOLI

**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 | 25 | Uliveto | 5 | 0,20 | 0,12 | | 2 | 60 |
| Totali | | | | | | 0,20 | 0,12 | | 2 | 60 |

Dettagli catasto terreni

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

Superficie catastale: 260,00 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 P25 PROSEDI_DOC_1526037829 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 = 260,0 m ² | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Giacitura = Min | 0,800 | -0,32 | -19,75 |
| Sistemazione del terreno = Min | 0,750 | -0,33 | -20,37 |
| | Prezzo medio corretto | 0,97 €/m ² | |
| | Superficie (SUP) | 260,00 m ² | |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,97 €/m²) per la superficie commerciale (260,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 252,20 €

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 | 252,20 |

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

252,20 €

Diconsi Euro duecentocinquantaduevirgolaventi


ASTE
GIUDIZIARIE.it

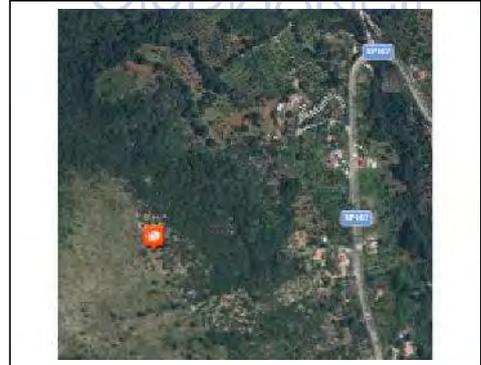

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

SCHEDA IMMOBILE
-Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)

Denominazione

| | | | |
|-------------------------|--|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 16/07/2022 | Data ultima modifica | 01/10/2023 |
| Codice | 0023 SUBJECT Fg 2 P.IIa 21 PROSEDI | | |
| Classificazione | Uliveto | | |
| Denominazione | ULIVETO | | |
| Destinazione | Agricola | | |
| Proprietà | Proprietà esclusiva. | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | | | |
| Superficie | 3.170,00 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 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 21/11/1990 Pubblico ufficiale FALESSI A
Sede PRIVERNO (LT) Repertorio n. 28597 - UR Sede
LATINA (LT) Registrazione n. 5671 registrato in data
07/12/1990 - n. 783.2/1991 in atti dal 22/09/1995.
TRASCRIZIONE A FAVORE - COMPRAVENDITA - LATINA- RG22055 RP 15613 del 1990.

Urbanistica e vincoli

Le prescrizioni urbanistiche del Comune di Prose di, 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 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

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

- 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.

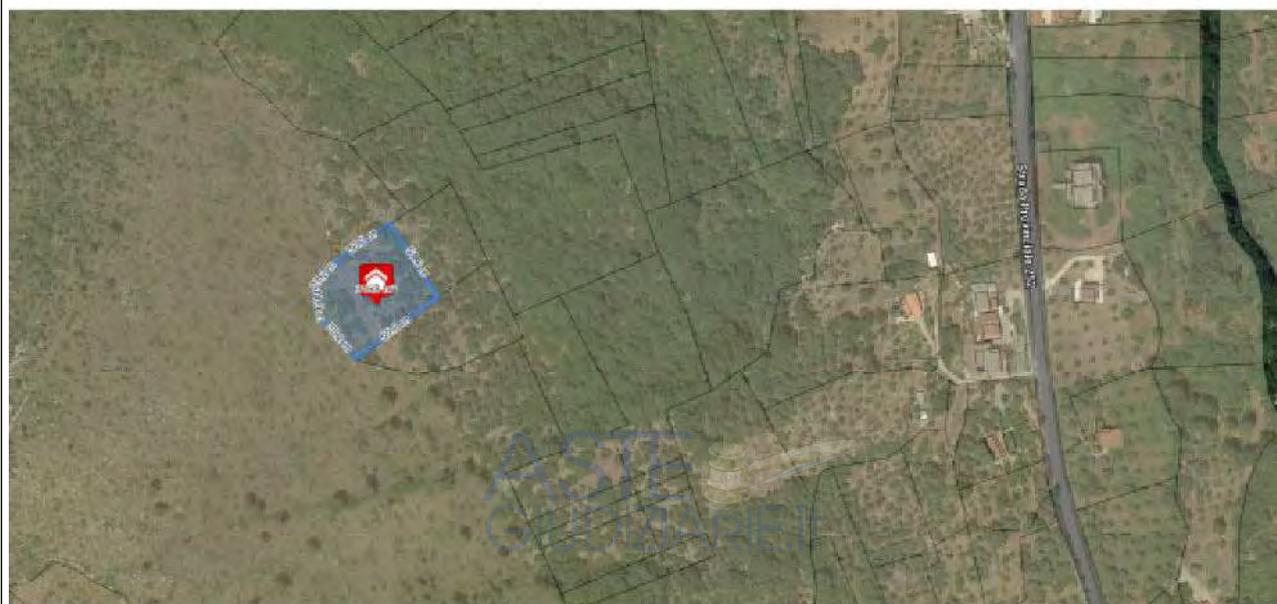
GEOGRAFIA

-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' 48,4536" | Longitudine | 13° 15' 4,4208" |

Mappa



Confini

L'immobile confina a:

- nord con Fg. 2 P.IIa 1, salvo altri;
- est con Fg.2 P.IIe 1, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIa 22, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 20,22, 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 non ben definiti.

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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 | 3.170,00 | 1,00 | 3.170,00 |
| Totale Superficie (m²) | | 3.170,00 | | 3.170,00 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |

Consistenza per il Piano Indistinto

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| Fg.2 Part.21 Sub. | 3.170,00 | S1 | 1,00 | 3.170,00 |
| Totale per piano | 3.170,00 | | | 3.170,00 |



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 | 2 | 1=min 2=med 3=max | - |
| Sistemazione del terreno | STT | 2 | 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 | - |

Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|------------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Superficie principale | S1 | 3.170,0 | m ² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 3.170,0 | 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)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

■ **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 | 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) | - |

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DOCUMENTI
-Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 FG2 P21 STORICA PROSEDI DOC_1591919885 del 11/01/2023

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Nella coltura in atto è riportata la dicitura Uliveto in realtà si tratta di Pascolo Cespugliato.

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: Originale

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

■ **Elenco Visure conservatorili**

**N. 3 TRASCRIZIONE A FAVORE - COMPRAVENDITA - LATINA- RG22055 RP 15613 del 1990
DOC_1591926096 del 11/01/2023**

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

Autenticità: Originale

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

**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: Originale

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

■ **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

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

ASTE GIUDIZIARIE.it



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

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 | 21 | Uliveto | 5 | 2,46 | 1,47 | | 31 | 70 |
| Totali | | | | | | 2,46 | 1,47 | | 31 | 70 |

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 21 (Bene principale) Situazione in atti al 11/01/2023

Superficie catastale: 3.170,00 m²

Altre informazioni

La corrispondenza con la classificazione ad uliveto appare parziale con la presenza di vegetazione di altro tipo. La categoria riportata in catasto è Uliveto, ma in realtà ciò che si presenta è la qualità da Pascolo.


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 = 3.170,0 m ² | 0,900 | -0,16 | -9,88 |
| Giacitura = Med | 0,800 | -0,29 | -17,90 |
| Sistemazione del terreno = Med | 0,500 | -0,59 | -36,42 |
| | Prezzo medio corretto | 0,58 €/m ² | |
| | Superficie (SUP) | 3.170,00 m ² | |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,58 €/m²) per la superficie commerciale (3.170,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 1.838,60 €

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 | 1.838,60 |

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

1.838,60 €

Diconsi Euro unomilaottocentotrentaottovirgolasessanta


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA IMMOBILE

-Uliveto Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Denominazione

| | | | |
|-------------------------|--|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 16/07/2022 | Data ultima modifica | 01/10/2023 |
| Codice | 0024 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 22 PROSEDI | | |
| Classificazione | Uliveto | | |
| Denominazione | ULIVETO | | |
| Destinazione | Agricola | | |
| Proprietà | Proprietà esclusiva. | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | | | |
| Superficie | 3.090,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal... | | |



Ubicazione

Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), snc -
Cardarella 04010 PROSEDI - (LT)
Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA RURALE

Descrizione principale

Il terreno si trova sulla parte alta della collina 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 21/11/1990 Pubblico ufficiale FALESSI A
Sede PRIVVERNO (LT) Repertorio n. 28597 - UR Sede
LATINA (LT) Registrazione n. 5671 registrato in data
07/12/1990 - n. 783.1/1991 in atti dal 22/09/1995.
TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/12/1990 - LATINA - Registro Particolare 15613, Registro Generale 22055 - Atto tra vivi - COMPRAVENDITA.

Urbanistica e vincoli

Le prescrizioni urbanistiche del Comune di Prose di Marittima, 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 elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici,

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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.

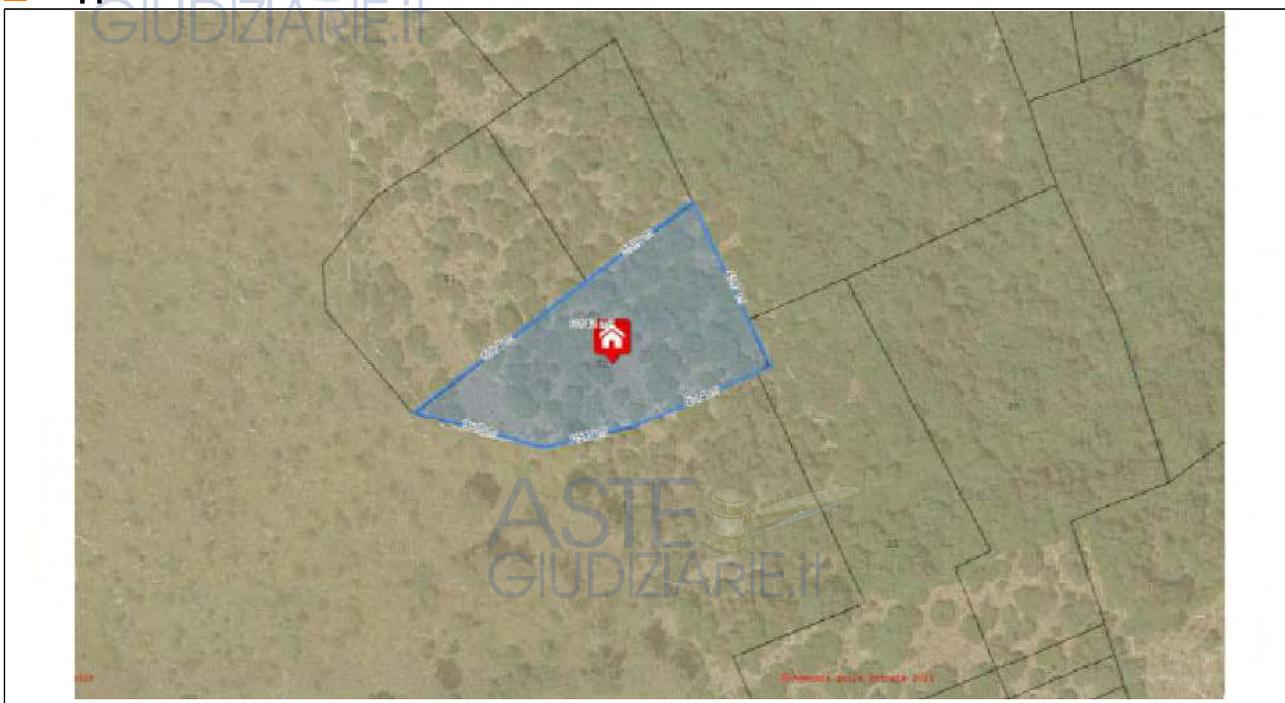
GEOGRAFIA

-Uliveto Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Ubicazione

| | | | |
|-------------------|--|--------------------|------------------|
| Regione | LAZIO | Provincia | LT |
| Comune | PROSEDI | | |
| Zona | Cardarella | | |
| Indirizzo | Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA) | | |
| Civico | snc | Cap | 04010 |
| Latitudine | 41° 30' 54,5940" | Longitudine | 13° 15' 44,8560" |

Mappa



Confini

L'immobile confina a:

- nord con Fg. 2 P.IIa 21, 20, salvo altri;
- est con Fg.2 P.IIe 19, 23, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIa 1, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 1,21, 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 non ben definiti.

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Uliveto Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), 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 | 3.090,00 | 1,00 | 3.090,00 |
| Totale Superficie (m²) | | 3.090,00 | | 3.090,00 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |

Consistenza per il Piano Indistinto

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| FG2 P22 Sub. | 3.090,00 | S1 | 1,00 | 3.090,00 |
| Totale per piano | 3.090,00 | | | 3.090,00 |


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE

-Uliveto Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), 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 | 2 | 1=min 2=med 3=max | - |
| Sistemazione del terreno | STT | 2 | 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 | - |

■ Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|------------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Superficie principale | S1 | 3.090,0 | m ² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 3.090,0 | 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 Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Denominazione

| | |
|------------------------|----------|
| Classificazione | Uliveto |
| Destinazione | Agricola |

Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|----------------------------|-------------------|------------------|----|
| Comune | PROSEDI | Provincia | LT |
| Località/Fraz./Zona | Cardarella | | |
| 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) | - |


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTI

-Uliveto Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 FG2 P22 STORICA ANALITICA DOC_1613766124 del 09/03/2023

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Nella coltura in atto è riportata la dicitura Uliveto in realtà si tratta di Pascolo Cespugliato.

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

■ Elenco Certificazioni

N. 2 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

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

■ Elenco Visure conservatorie

N. 3 TRASCRIZIONE RP 15613 del 1990 DOC_1591926096

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

Autenticità: Originale

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

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 è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

Planimetrie

N. 5 - ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998

ASTE GIUDIZIARIE.it



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

Documenti generici

N. 6 - ULIVETO VAM

EXEO fondatore pubblicazioni digitali professionali



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

OSSEVATORIO 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 | Foglio 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 | 22 | Uliveto | 5 | 2,39 | 1,44 | | 30 | 90 |
| Totali | | | | | | 2,39 | 1,44 | | 30 | 90 |

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 22 (Bene principale) Situazione in atti al 09/03/2023

Superficie catastale: 3.090,00 m²

Altre informazioni

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


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE

Uliveto Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Uliveto sito in PROSEDI (LT) - Cardarella, Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), 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 Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), snc - 04010 - PROSEDI (LT)

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


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA PER PUNTI DI MERITO
Uliveto Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), 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 = 3.090,0 m ² | 0,900 | -0,16 | -9,88 |
| Giacitura = Med | 0,800 | -0,29 | -17,90 |
| Sistemazione del terreno = Med | 0,650 | -0,41 | -25,31 |
| | Prezzo medio corretto | 0,76 €/m ² | |
| | Superficie (SUP) | 3.090,00 m ² | |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,76 €/m²) per la superficie commerciale (3.090,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 2.348,40 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Uliveto Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), 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 | 2.348,40 |

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

2.348,40 €

Diconsi Euro duemilatrecentoquarantaottovirgolaquaranta


ASTE
GIUDIZIARIE.it

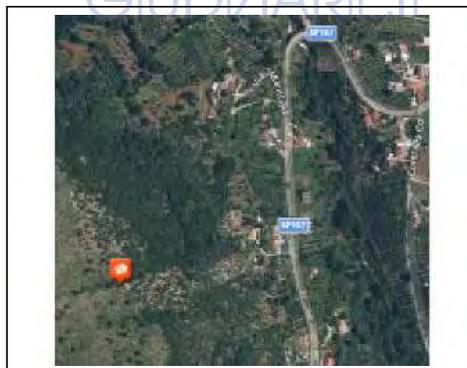

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA IMMOBILE

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

■ Denominazione

| | | | |
|-------------------------|--|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 20/07/2022 | Data ultima modifica | 01/10/2023 |
| Codice | 0025 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 23 PROSEDI | | |
| Classificazione | Pascolo | | |
| Denominazione | TERRENO AGRICOLO PASCOLO CESPUGLIATO | | |
| Destinazione | Agricola | | |
| Proprietà | Proprietà esclusiva. | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | | | |
| Superficie | 4.910,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal... | | |



■ Ubicazione

Zona Cardarella, SNC -
"Zone rurali" 04010 PROSEDI - (LT)

■ Descrizione principale

Il terreno si trova sulla parte alta della collina 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 18/12/1989 Pubblico ufficiale FALESSI A
Sede PRIVVERNO (LT) Repertorio n. 24290 Sede
LATINA (LT) Registrazione n. 101 registrato in data
04/01/1990 - n. 914.2/1990 in atti dal 07/03/1992.
TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/12/1989 - LATINA - Registro Particolare 16959, Registro Generale 23883 -
COMPRAVENDITA.

■ Urbanistica e vincoli

Le prescrizioni urbanistiche del Comune di Prose di, 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: El -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 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

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

- 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' 46,6680" | Longitudine | 13° 15' 9,4320" |

Mappa



Confini

L'immobile confina a:

- nord con Fg. 2 P.IIa 19, salvo altri;
- est con Fg.2 P.IIa 26, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIa 24, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 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 non ben definiti.

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 (m²) | Indice | Sup. Commerciale (m²) |
| Superficie principale | S1 | 4.910,00 | 1,00 | 4.910,00 |
| Totale Superficie (m²) | | 4.910,00 | | 4.910,00 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |

Consistenza per il Piano Indistinto

| Commento | Sup. Misurata (m²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m²) |
|-------------------------|--------------------------------------|-----------------|---------------|----------------------------------|
| Fg.2 Part.23 Sub. | 4.910,00 | S1 | 1,00 | 4.910,00 |
| Totale per piano | 4.910,00 | | | 4.910,00 |



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 | - |

Superficiaire

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|------------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Superficie principale | S1 | 4.910,0 | m ² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 4.910,0 | 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 | |

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 P23 Storica Analitica PROSEDI_DOC_1525574409

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

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Visure conservatorili**

N. 3 TRASCRIZIONE ATTO COMPRAVENDITA RP 16959 del 1989 DOC_1591869635

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

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

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

N. 4 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

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

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Planimetrie**

N. 5 ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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


ASTE
GIUDIZIARIE.it



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Documenti generici

N. 6 - VAM PASCOLO

EXEO pubblicazioni digitali professionali

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

OSSEVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - EXEO EDIZIONI

OVA
OSSERVATORIO
DEI VALORI AGRICOLI

**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.

ASTE GIUDIZIARIE.it

© 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 | 23 | Pascolo cespugliato | 2 | 1,01 | 0,25 | | 49 | 10 |
| Totali | | | | | | 1,01 | 0,25 | | 49 | 10 |

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 23 (Bene principale) Situazione in atti al 24/05/2022
Superficie catastale: 4.910,00 m²


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 | 0,26 | 1,00 |
| Prezzo medio ponderato (€/m²) | | 0,26 | 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 | - | 0,26 | - |
| Superficie principale = 4.910,0 m ² | 0,900 | -0,03 | -11,54 |
| Giacitura = Min | 0,900 | -0,02 | -7,69 |
| Sistemazione del terreno = Min | 0,800 | -0,04 | -15,38 |
| Uso civico = Presente | 0,900 | -0,02 | -7,69 |
| | Prezzo medio corretto | 0,15 €/m ² | |
| | Superficie (SUP) | 4.910,00 m ² | |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,15 €/m²) per la superficie commerciale (4.910,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 736,50 €

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 | 736,50 |

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

736,50 €

Diconsi Euro settecentotrentaseivirgolacinquanta


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

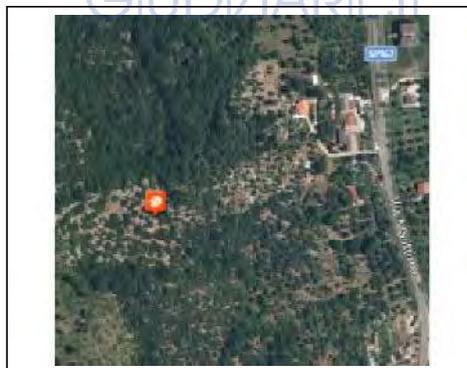
Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

SCHEDA IMMOBILE

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

■ Denominazione

| | | | |
|-------------------------|---|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 03/08/2022 | Data ultima modifica | 01/10/2023 |
| Codice | 0035 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 107 PROSEDDI | | |
| Classificazione | Uliveto | | |
| Denominazione | ULIVETO | | |
| Destinazione | Agricola | | |
| Proprietà | Proprietà esclusiva. | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | | | |
| Superficie | 280,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali... | | |



■ Ubicazione

Zona Cardarella, snc -
"Zone rurali" 04010 PROSEDDI - (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. 4288.1/1988 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 è 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.

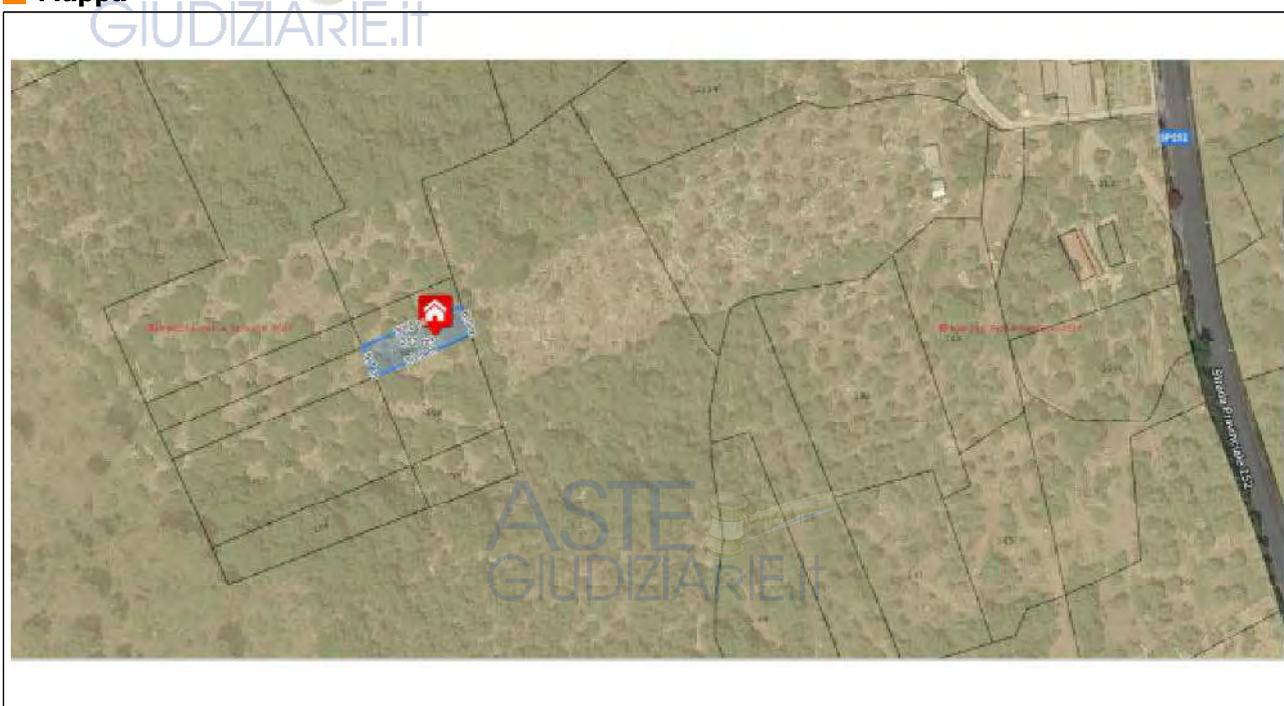
GEOGRAFIA

-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' 44,9832" | Longitudine | 13° 15' 11,8476" |

Mappa



Confini

- nord con Fg. 2 P.IIa 25, salvo altri;
- est con Fg. 2 P.IIa 1, salvo altri, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIe 108, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 104, 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.

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023