

■ **Data della valutazione**

lunedì 02/10/2023

■ **Data del rapporto**

lunedì 02/10/2023

RELAZIONE DI STIMA

Stima terreni in località Prossedi (LT) di proprietà del Sig. [REDACTED]
(fallito).

■ **Numero della pratica**

1/2023

■ **Richiedente valutazione**

Dott. Daniele Turco Liveri
Via ALDO MORO, 41 f - 04011 APRILIA - LT
Tel. 0687729029

■ **Valutatore**

Arch. Giordano Belardinelli
Via CURZIO RUFO, 28 - 00174 ROMA - RM
Tel. 067141511



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA.

Fallimento: [REDACTED]

Numero e data sentenza fallimento: N°8 DEL 15/02/2018 - PUBL. 16/02/2018

Giudice Delegato: Dott.ssa Tiziana TINESSA

Curatore: Dott. Daniele TURCO LIVERI - NOMINATO CON LA SENTENZA
DICHARATIVA DI FALLIMENTO.

■ **Valore**

53.095,26 € Diconsi Euro cinquantatremilanovantacinquevirgolaventisei



Giordano Belardinelli

COMPENDIO IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 01 - Lotto 1

1		Seminativo Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, snc - 04010 - PROSEDI
Classificazione	Seminativo	
Comune	PROSEDI	
Indirizzo	Strada provinciale Strada provinciale 252, snc	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali	Fg. 2 Part. 2111	
Superficie (m ²)	1.353,00	
Valore unitario (€/m ²)	1,20	
Valore di mercato (€)	1.623,60	

Lotto 02 - Lotto 2

1		Seminativo Strada provinciale Marittima , SNC - 04010 - PROSEDI (LT)
Classificazione	Seminativo	
Comune	PROSEDI	
Indirizzo	Strada provinciale Marittima , SNC	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 2 Part. 31	
Superficie (m ²)	5.420,00	
Valore unitario (€/m ²)	0,57	
Valore di mercato (€)	3.089,40	

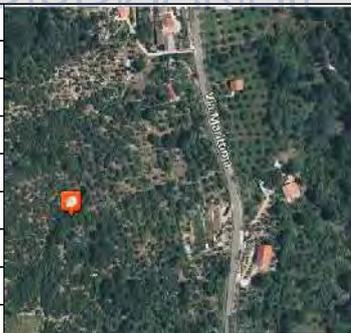
ASTE
GIUDIZIARIE.it

■ **Lotto 03 - Lotto 3**

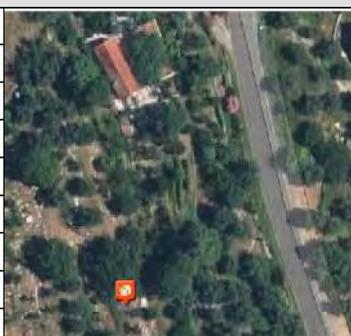
ASTE
GIUDIZIARIE.IT



1	
Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)	
Classificazione	Uliveto
Comune	PROSEDI
Indirizzo	Zona Cardarella, snc
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 2 Part. 48
Superficie (m ²)	2.293,00
Valore unitario (€/m ²)	0,79
Valore di mercato (€)	1.811,47



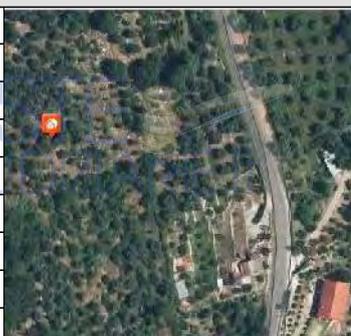
2	
Seminativo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)	
Classificazione	Seminativo
Comune	PROSEDI
Indirizzo	Zona Cardarella, snc
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 2 Part. 2112
Superficie (m ²)	1.617,00
Valore unitario (€/m ²)	1,33
Valore di mercato (€)	2.150,61



3	
Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)	
Classificazione	Uliveto
Comune	PROSEDI
Indirizzo	Zona Cardarella, snc
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 2 Part. 74
Superficie (m ²)	370,00
Valore unitario (€/m ²)	1,11
Valore di mercato (€)	410,70

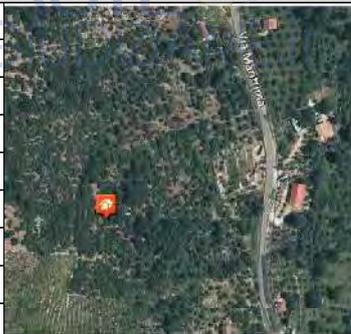


4	
Uliveto Zona Cardarella, - 04010 - PROSEDI (LT)	
Classificazione	Uliveto
Comune	PROSEDI
Indirizzo	Zona Cardarella,
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 2 Part. 141
Superficie (m ²)	1.478,00
Valore unitario (€/m ²)	1,39
Valore di mercato (€)	2.054,42



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

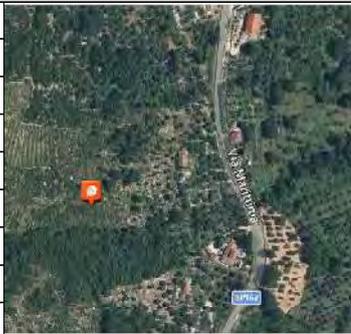
5		Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
Classificazione	Uliveto	
Comune	PROSEDI	
Indirizzo	Zona Cardarella, snc	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 2 Part. 49	
Superficie (m ²)	8.540,00	
Valore unitario (€/m ²)	0,58	
Valore di mercato (€)	4.953,20	



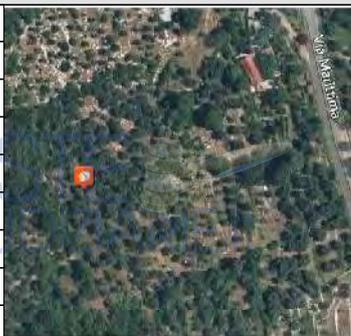
6		Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
Classificazione	Uliveto	
Comune	PROSEDI	
Indirizzo	Zona Cardarella, snc	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 2 Part. 213	
Superficie (m ²)	87,00	
Valore unitario (€/m ²)	1,17	
Valore di mercato (€)	101,79	



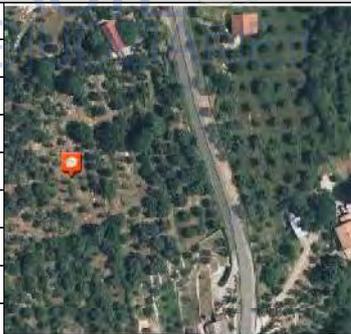
7		Uliveto Zona Fossetta della Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
Classificazione	Uliveto	
Comune	PROSEDI	
Indirizzo	Zona Fossetta della Cardarella, snc	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 2 Part. 70	
Superficie (m ²)	1.390,00	
Valore unitario (€/m ²)	0,55	
Valore di mercato (€)	764,50	



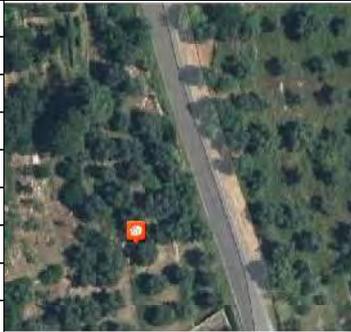
8		Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
Classificazione	Uliveto	
Comune	PROSEDI	
Indirizzo	Zona Cardarella, snc	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 2 Part. 139	
Superficie (m ²)	1.910,00	
Valore unitario (€/m ²)	1,39	
Valore di mercato (€)	2.654,90	

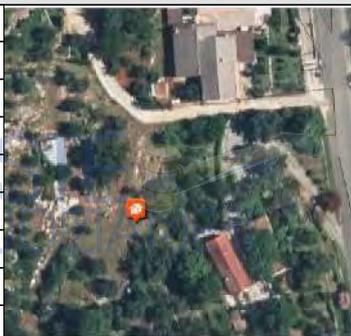


Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

9		Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
Classificazione	Uliveto	
Comune	PROSEDI	
Indirizzo	Zona Cardarella, snc	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 2 Part. 143	
Superficie (m ²)	1.325,00	
Valore unitario (€/m ²)	1,41	
Valore di mercato (€)	1.868,25	

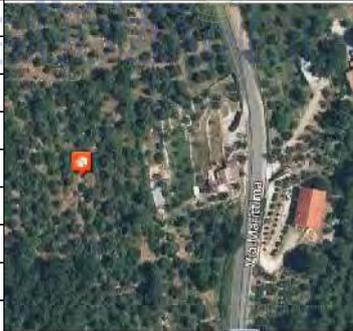
10		Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
Classificazione	Uliveto	
Comune	PROSEDI	
Indirizzo	Zona Cardarella, snc	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 2 Part. 142	
Superficie (m ²)	1.474,00	
Valore unitario (€/m ²)	1,43	
Valore di mercato (€)	2.107,82	

11		Uliveto Zona Località Cerreto, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
Classificazione	Uliveto	
Comune	PROSEDI	
Indirizzo	Zona Località cerreto, snc	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 2 Part. 155	
Superficie (m ²)	2.920,00	
Valore unitario (€/m ²)	1,51	
Valore di mercato (€)	4.409,20	

12		Area urbana Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
Classificazione	Area urbana	
Comune	PROSEDI	
Indirizzo	Zona Cardarella, snc	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 2 Part. 2113	
Superficie (m ²)	312,00	
Valore unitario (€/m ²)	0,30	
Valore di mercato (€)	93,60	

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

13		Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
Classificazione		Uliveto
Comune		PROSEDI
Indirizzo		Zona Cardarella, snc
Proprietà		Proprietà esclusiva.
Utilizzo		In proprietà
Dati catastali		Fg. 2 Part. 75
Superficie (m ²)		9.170,00
Valore unitario (€/m ²)		1,54
Valore di mercato (€)		14.121,80



ASTE
GIUDIZIARIE.it

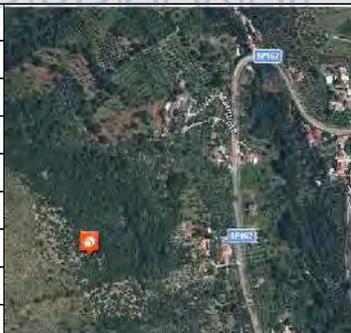
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

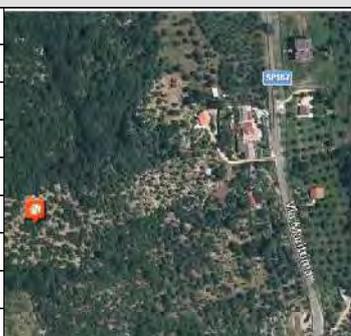
■ **Lotto 04 - Lotto 4**



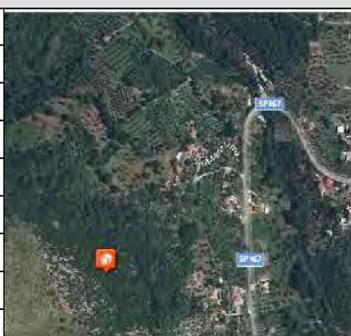
1 Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)	
Classificazione	Uliveto
Comune	PROSEDI
Indirizzo	Zona Cardarella, SNC
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 2 Part. 26
Superficie (m ²)	6.010,00
Valore unitario (€/m ²)	0,61
Valore di mercato (€)	3.666,10



2 Pascolo Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)	
Classificazione	Pascolo
Comune	PROSEDI
Indirizzo	Zona Cardarella, SNC
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 2 Part. 24
Superficie (m ²)	580,00
Valore unitario (€/m ²)	0,10
Valore di mercato (€)	58,00



3 Pascolo Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)	
Classificazione	Pascolo
Comune	PROSEDI
Indirizzo	Zona Cardarella, SNC
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 2 Part. 19
Superficie (m ²)	10.370,00
Valore unitario (€/m ²)	0,10
Valore di mercato (€)	1.037,00

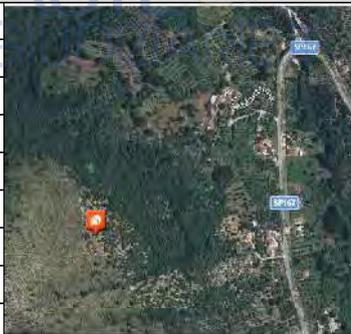


4 Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)	
Classificazione	Uliveto
Comune	PROSEDI
Indirizzo	Zona Cardarella, SNC
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 2 Part. 25
Superficie (m ²)	260,00
Valore unitario (€/m ²)	0,97
Valore di mercato (€)	252,20

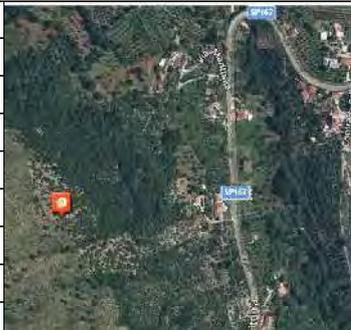


Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

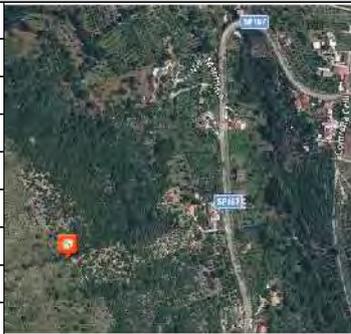
5 Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)	
Classificazione	Uliveto
Comune	PROSEDI
Indirizzo	Zona Cardarella, SNC
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 2 Part. 21
Superficie (m ²)	3.170,00
Valore unitario (€/m ²)	0,58
Valore di mercato (€)	1.838,60



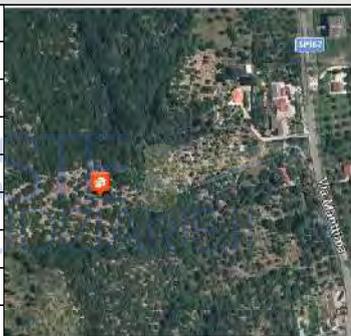
6 Uliveto Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), snc - 04010 - PROSEDI (LT)	
Classificazione	Uliveto
Comune	PROSEDI
Indirizzo	Via Strada provinciale 252 (marittima), snc
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 2 Part. 22
Superficie (m ²)	3.090,00
Valore unitario (€/m ²)	0,76
Valore di mercato (€)	2.348,40



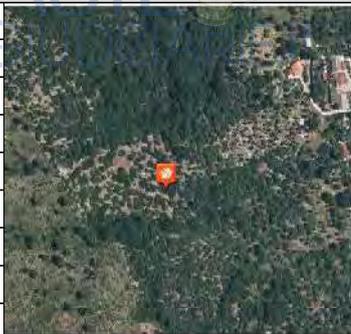
7 Pascolo Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)	
Classificazione	Pascolo
Comune	PROSEDI
Indirizzo	Zona Cardarella, SNC
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 2 Part. 23
Superficie (m ²)	4.910,00
Valore unitario (€/m ²)	0,15
Valore di mercato (€)	736,50

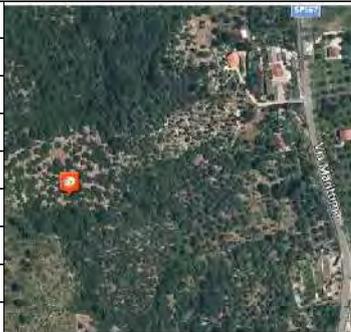


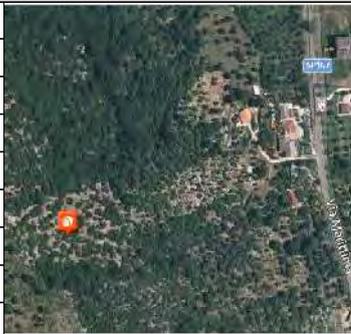
8 Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)	
Classificazione	Uliveto
Comune	PROSEDI
Indirizzo	Zona Cardarella, snc
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 2 Part. 107
Superficie (m ²)	280,00
Valore unitario (€/m ²)	0,44
Valore di mercato (€)	123,20



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

9		Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
Classificazione	Uliveto	
Comune	PROSEDI	
Indirizzo	Zona Cardarella, snc	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 2 Part. 108	
Superficie (m ²)	850,00	
Valore unitario (€/m ²)	0,65	
Valore di mercato (€)	552,50	

10		Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
Classificazione	Pascolo	
Comune	PROSEDI	
Indirizzo	Zona Cardarella, snc	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 2 Part. 105	
Superficie (m ²)	1.770,00	
Valore unitario (€/m ²)	0,11	
Valore di mercato (€)	194,70	

11		Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
Classificazione	Pascolo	
Comune	PROSEDI	
Indirizzo	Zona Cardarella, snc	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 2 Part. 104	
Superficie (m ²)	560,00	
Valore unitario (€/m ²)	0,13	
Valore di mercato (€)	72,80	


 ASTE
 GIUDIZIARIE.IT

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Seminativo, sito in Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, snc - Località Cerreto - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Seminativo Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 29/08/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 2111 Qualità: SEM ARB P F, Classe 3, 0 ha 13 a 53 ca, RD 4,19 €, RA 5,94 €

2 Per l'immobile classificato come Seminativo, sito in Strada provinciale Marittima, SNC - Cardarella - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Seminativo Strada provinciale Marittima, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 19/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 31 Qualità: Seminativo arborato, Classe 03, 0 ha 54 a 20 ca, RD 16,80 €, RA 23,79 €

3 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 48 Qualità: Uliveto, Classe 2, 0 ha 22 a 93 ca, RD 8,88 €, RA 4,14 €

4 Per l'immobile classificato come Seminativo, sito in Zona Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Seminativo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 2112 Qualità: SEM ARB P F, Classe 3, 0 ha 16 a 17 ca, RD 5,01 €, RA 7,10 €

5 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 74 Qualità: Uliveto, Classe 2, 0 ha 03 a 70 ca, RD 1,43 €, RA 0,67 €

6 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Cardarella - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Cardarella, - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 141 Qualità: Uliveto, Classe 2, 0 ha 14 a 78 ca, RD 5,72 €, RA 2,67 €

7

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI
Catasto Terreni
Fg. 2 Part. 49 Qualità: Uliveto, Classe 2, 0 ha 85 a 40 ca, RD 33,08 €, RA 15,44 €

8 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI
Catasto Terreni
Fg. 2 Part. 213 Qualità: Uliveto, Classe 2, 0 ha 00 a 87 ca, RD 0,34 €, RA 0,16 €

9 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Fossetta della Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Fossetta della Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI
Catasto Terreni
Fg. 2 Part. 70 Qualità: Uliveto, Classe 3, 0 ha 13 a 90 ca, RD 2,51 €, RA 1,01 €

10 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI
Catasto Terreni
Fg. 2 Part. 139 Qualità: Uliveto, Classe 2, 0 ha 19 a 10 ca, RD 7,40 €, RA 3,45 €

11 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI
Catasto Terreni
Fg. 2 Part. 143 Qualità: Uliveto, Classe 2, 0 ha 13 a 25 ca, RD 5,13 €, RA 2,40 €

12 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI
Catasto Terreni
Fg. 2 Part. 142 Qualità: Uliveto, Classe 2, 0 ha 14 a 74 ca, RD 5,71 €, RA 2,66 €

13 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Località Cerreto, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Località Cerreto, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 155 Qualità: Uliveto, Classe 2, 0 ha 29 a 20 ca, RD 11,31 €, RA 5,28 €

14 Per l'immobile classificato come Area urbana, sito in Zona Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Area urbana Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 21/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI

Catasto Fabbricati

Fg. 2 Part. 2113 Categoria: F 1 -Area urbana, 312 m, Rendita 0,00 €

15 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 75 Qualità: Uliveto, Classe 2, 0 ha 91 a 70 ca, RD 35,52 €, RA 16,58 €

16 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Cardarella, SNC - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 26 Qualità: Uliveto, Classe 5, 0 ha 60 a 10 ca, RD 4,66 €, RA 2,79 €

17 Per l'immobile classificato come Pascolo, sito in Zona Cardarella, SNC - Cardarella - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Pascolo Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 25/08/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 24 Qualità: Pascolo cespugliato, Classe 2, 0 ha 05 a 80 ca, RD 0,12 €, RA 0,03 €

18 Per l'immobile classificato come Pascolo, sito in Zona Cardarella, SNC - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Pascolo Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 19 Qualità: Pascolo cespugliato, Classe 2, 1 ha 37 a 70 ca, RD 2,14 €, RA 0,54 €

19 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Cardarella, SNC - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 25 Qualità: Uliveto, Classe 5, 0 ha 02 a 60 ca, RD 0,20 €, RA 0,12 €

20 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Cardarella, SNC - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI
Catasto Terreni
Fg. 2 Part. 21 Qualità: Uliveto, Classe 5, 0 ha 31 a 70 ca, RD 2,46 €, RA 1,47 €

- 21 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), snc - Cardarella - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI
Catasto Terreni
Fg. 2 Part. 22 Qualità: Uliveto, Classe 5, 0 ha 30 a 90 ca, RD 2,39 €, RA 1,44 €

- 22 Per l'immobile classificato come Pascolo, sito in Zona Cardarella, SNC - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Pascolo Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI
Catasto Terreni
Fg. 2 Part. 23 Qualità: Pascolo cespugliato, Classe 2, 0 ha 49 a 10 ca, RD 1,01 €, RA 0,25 €

- 23 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI
Catasto Terreni
Fg. 2 Part. 107 Qualità: Uliveto, Classe 5, 0 ha 02 a 80 ca, RD 0,22 €, RA 0,13 €

- 24 Per l'immobile classificato come Uliveto, sito in Zona Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI
Catasto Terreni
Fg. 2 Part. 108 Qualità: Uliveto, Classe 5, 0 ha 08 a 50 ca, RD 0,66 €, RA 0,40 €

- 25 Per l'immobile classificato come Pascolo, sito in Zona Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI
Catasto Terreni
Fg. 2 Part. 105 Qualità: Pascolo cespugliato, Classe 2, 0 ha 17 a 70 ca, RD 0,37 €, RA 0,09 €

- 26 Per l'immobile classificato come Pascolo, sito in Zona Cardarella, snc - "Zone rurali" - PROSEDI (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/09/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PROSEDI Comune Catastale di PROSEDI
Catasto Terreni
Fg. 2 Part. 104 Qualità: Pascolo cespugliato, Classe 2, 0 ha 05 a 60 ca, RD 0,12 €, RA 0,03 €

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione.

Il mercato del Comune di Prossedi è stagnante; sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, vi è totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo di stima per punti di merito che determina il valore di mercato di un terreno agricolo, sommando il valore medio dell'area agricola eventualmente deprezzato per caratteristiche.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il G.D. Dott.ssa Linda VACCARELLA, con propria ordinanza nominava il professionista perito estimatore Arch. Giordano Belardinelli, valutatore dei beni immobili, di proprietà [REDACTED] di cui al fallimento n°8 del 2018. In seguito al G.D. Dott.ssa Linda VACCARELLA subentrava il G.D. Dott.ssa Tiziana Tinessa. Su indicazione del Curatore del fallimento Dott. Turco Liveri Daniele, tenuto conto dei beni in inventario, indicava in al valutatore, Arch. Giordano Belardinelli, di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliare terreni siti nel Comune di Prossedi, come meglio specificati in seguito, in provincia di Latina.

SOGGETTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruolo	Descrizione
Giudice Delegato	Dott.ssa Tiziana Tinessa
Curatore fallimentare	Dott. Daniele Turco Liveri Via ALDO MORO, 41 f - 04011 APRILIA - LT Tel. 0687729029
Richiedente valutazione	Dott. Daniele Turco Liveri Via ALDO MORO, 41 f - 04011 APRILIA - LT Tel. 0687729029
Valutatore	Arch. Giordano Belardinelli Via CURZIO RUFO, 28 - 00174 ROMA - RM Tel. 067141511 Cel. 3382864525 CF: BLRGDN65P11H501L

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FASI E OPERAZIONI PERITALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
21/02/2018	Incarico o mandato Turco Liveri Daniele (Curatore fallimentare)
23/06/2021	Sopralluogo al bene immobile Belardinelli Giordano (Valutatore) Si sono eseguiti più sopralluoghi: - il primo sopralluogo in data 23/06/2021, con fini di inventario; - si sono succeduti più sopralluoghi successivi per raccogliere informazioni sul contesto in cui sono inseriti i terreni e più accessi all'UTC Comune di Prossedi.
16/06/2021	Accesso all'Ufficio del Territorio Belardinelli Giordano (Valutatore) Si sono effettuate, nel corso del tempo, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie, da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare la titolarità del bene e la situazione degli atti informatizzati catastali.
14/07/2022	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Belardinelli Giordano (Valutatore) L'accesso si è reso necessario per la discussione e la istruzione della richiesta, nonché il successivo ritiro del Certificato di destinazione urbanistica, avvenuto in più fasi per l'annullamento e la riemissione del certificato a causa di errori commessi nella redazione da parte dell'ufficio tecnico comunale.
01/07/2021	Due Diligence Belardinelli Giordano (Valutatore) Effettuati i sopralluoghi e raccolta la documentazione si è dato seguito alle fasi di due diligence nei vari aspetti da esaminare, come riportato in perizia.
	Consegna finale Belardinelli Giordano (Valutatore)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

PROCEDIMENTO DI STIMA PER PUNTI DI MERITO.

Criteri e metodi di valutazione

Anche per la valutazione dei terreni agricoli si utilizza il metodo comparativo, della stima cosiddetta per punti di merito.

Quindi in concreto le operazioni da effettuare nella fattispecie sono rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi ai terreni agricoli (determinazione del valore medio zonale);

- da una seconda fase nella quale, in relazione alle peculiari caratteristiche dei terreni, viene individuato il valore unitario da adottare per ciascun cespite mediante l'adozione della metodologia per punti di merito;

Stima per punti di merito

La stima "per punti di merito" è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato.

L'esattezza concettuale della metodologia (il prezzo funzione di "n" caratteristiche) e la sua potenzialità applicativa qualora venisse supportato da un'indagine di mercato accurata.

Metodologicamente il procedimento è molto semplice:

se V_{max} è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso $K=1$ all'insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato V_{mj} del terreno j in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo $K_j < 1$, sarà dato da:

$$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$$

che risulterà $< V_{max}$.

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti K_j , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità.

Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di merito" che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto, vista la già citata in premessa stagnazione del mercato della compravendita dei terreni del Comune di Prossedi.

Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti definiti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

Il valore agricolo medio è stato desunto da alcune pubblicazioni specializzate sui terreni agricoli (cfr. <http://www.exeoedizioni.it> dove sono riportati i valori agricoli dei terreni nelle varie province italiane) che riportano le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

LA PRATICA: LA DETERMINAZIONE DEI VALORI

Definita la metodologia possiamo ora procedere alla determinazione del valore venale dei terreni ottenuto con

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

l'utilizzazione dell'approccio statistico della deviazione standard e dei coefficienti di merito.
Mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini, viene determinato l'intervallo di valori entro cui viene assunto il valore di mercato medio da applicare ai medesimi terreni.

LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Tanto premesso e considerato, utilizziamo ora l'approccio detto per "punti di merito".

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute da ciascun gruppo di terreni con riferimento ai coefficienti precedentemente individuati.

L'algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione:

$$V \text{ fondo} = V_{\max} * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n$$

Dove:

V max = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell'ambito territoriale;

Ki = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo la predefinita scala di variabilità.

Il suddetto valore unitario va moltiplicato per la superficie del terreno per ottenere il valore complessivo del fondo.

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito



LOTTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1 La ragione della formazione del lotto 1, è che esso costituito dall'unico immobile terreno agricolo, caratterizzato dalla presenza di un diritto di enfiteusi, avendo in precedenza il proprietario [REDACTED] alienato il diritto di enfiteusi ai Sigg.ri [REDACTED] ed alla [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno. (cfr. atto di compravendita del 08/01/2007 NOTAIO CIPRARI MARIA CRISTINA Numero di repertorio 7013/1337 Nota di trascrizione - LATINA - Registro generale n. 4326 Registro particolare n. 2377 Presentazione n. 174 del 01/02/2007.
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Seminativo Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2 La ragione della formazione del lotto 2 è dovuta al sito e posizionamento dell'unico terreno che si trova isolato dagli altri, da un lato della Strada Marittima SP 252, dalla parte del Fosso Serrapica.
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Seminativo Strada provinciale Marittima , SNC - 04010 - PROSEDI (LT)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Lotto 3 La ragione della formazione del lotto 3, è da attribuire alla reciproca vicinanza e disposizione dei singoli terreni tra loro , situati nella parte bassa della collina verso la strada provinciale Marittima SP 252.
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
2	Seminativo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
3	Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
4	Uliveto Zona Cardarella, - 04010 - PROSEDI (LT)
5	Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
6	Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
7	Uliveto Zona Fossetta della Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
8	Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
9	Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
10	Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
11	Uliveto Zona Località Cerreto, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
12	Area urbana Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
13	Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
04	Lotto 4 La ragione della formazione del lotto 5, è da attribuire alla reciproca vicinanza e disposizione particolare dei singoli terreni tra loro, situati nella parte alta della collina denominata "il Ciampone".
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)
2	Pascolo Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)
3	Pascolo Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)
4	Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)
5	Uliveto Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)
6	Uliveto Via STRADA PROVINCIALE 252 (MARITTIMA), snc - 04010 - PROSEDI (LT)
7	Pascolo Zona Cardarella, SNC - 04010 - PROSEDI (LT)
8	Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
9	Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
10	Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)
11	Pascolo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Seminativo Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Denominazione

Data inserimento	24/05/2022	Data ultima modifica	01/10/2023
Codice	0018 subject Fg.2 P.IIa2111 PROSEDI		
Classificazione	Seminativo		
Denominazione	TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO ARBOREO		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In locazione		
Categoria	Usato		
Superficie	1.353,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



Ubicazione

Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, snc -
Località Cerreto 04010 PROSEDI - (LT)
Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA RURALE

Descrizione principale

Il terreno si trova adiacente alla strada provinciale Marittima SP 252, in posizione pianeggiante, raggiungibile attraverso la strada sterrata che si dirama dalla stessa strada provinciale e un camminamento rupestre interpodereale. Situato in zone scarsamente popolate appartenente alla regione agraria COLLINE MERIDIONALI DEGLI AUSONI.

Provenienza e titolarità

Atto di acquisto del 09/07/1972 Pubblico ufficiale FIORE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 84150 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 2162 registrato in data 27/07/1972 - Voltura n. 5478 in atti dal 30/12/1978 TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/1972 N 7893 - FROSINONE - Registro Particolare n.1101 , Registro Generale n.7062 (cfr. estremi a margine dell'atto notarile) - COMPRAVENDITA.

Atto del 08/01/2007 Pubblico ufficiale CIPRARI MARIA CRISTINA Sede SABAUDIA (LT) Repertorio n. 7013 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2377.2/2007 Reparto PI di LATINA in atti dal 05/02/2007. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/1972 - LATINA - Registro Particolare n.2377 , Registro Generale n.4326 - 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 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: El -Zona Agricola Montana.
- Foglio n. 02 Particella n. 31: Zona omogenea: E2 - Zona Agricola Fondo Valle.

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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;
 - 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.

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

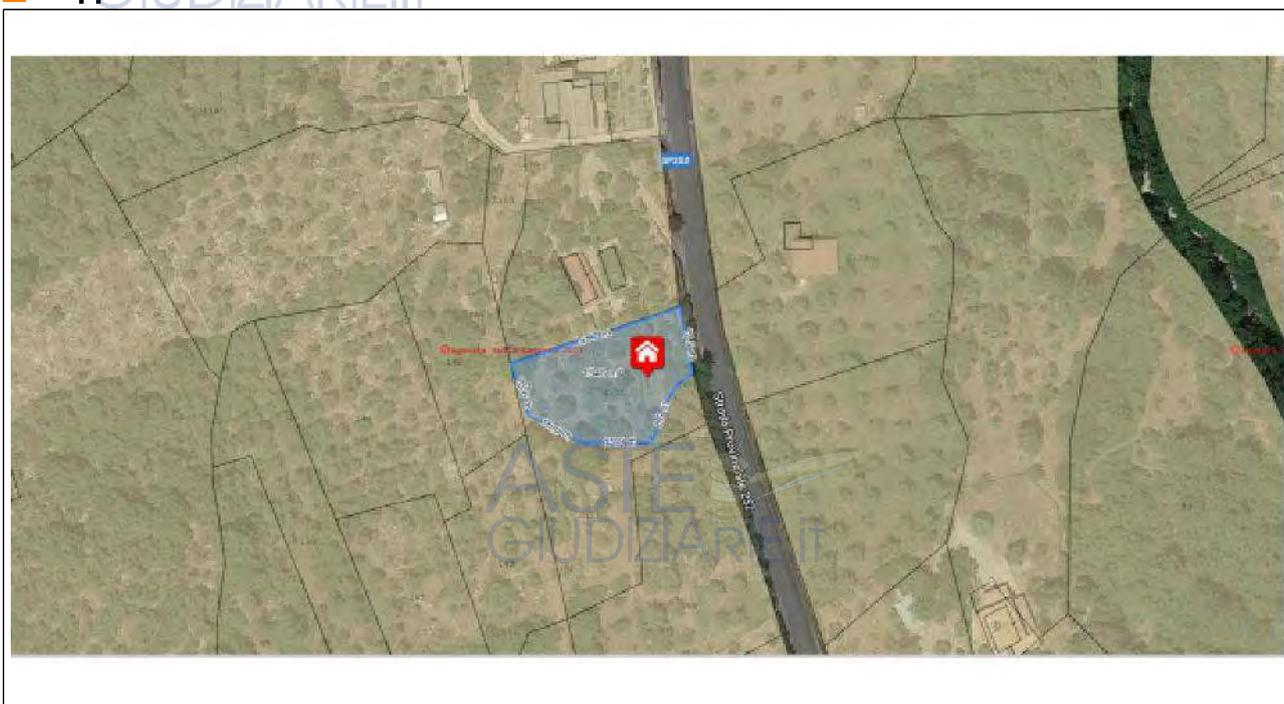
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Seminativo Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	PROSEDI		
Zona	Località Cerreto		
Indirizzo	Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252		
Civico	snc	Cap	04010
Latitudine	41° 31' 44,8104"	Longitudine	13° 15' 20,7396"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Fg. 2 P.IIa 212, salvo altri;
- est con la SP strada provinciale Marittima, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIa 2112, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 142, 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 ai piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede al terreno percorrendo la strada che si dirama dalla sp 252 e poi per la strada sterrata di comunicazione tra i vari lotti di terreno.

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Seminativo Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, snc - 04010 -
PROSEDI (LT)

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	1.353,00	1,00	1.353,00
Totale Superficie (m²)		1.353,00		1.353,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.2 Part.2111 Sub.	1.353,00	S1	1,00	1.353,00
Totale per piano	1.353,00			1.353,00


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Seminativo Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, 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	-
Fertilità dei terreni	FDT	3	1=min 2=med 3=max	-

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giacitura	GAT	3	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 commerciale	SUP	1.353,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	29/08/2023	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Seminativo Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Denominazione

Classificazione	Seminativo
Destinazione	Agricola

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PROSEDI	Provincia	LT
Località/Fraz./Zona	Località Cerreto		
Posizione	Extraurbana		

Tipologia immobiliare

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

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Usato ai fini della produzione
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Cessione
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	1,33 €/m ²	Livello di reddito	,01 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Down (fasce sociali deboli)

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)	-

Analisi di mercato

Il mercato dei terreni agricoli nel Comune di Prossedi è limitato e in fase stagnante.

DOCUMENTI
LOTTO 01-Seminativo Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 FG 2 P 2111 PROSEDI DOC_1525022176 del 23/05/2022

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Foglio 2 Particella 2111 Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PROSEDI Comune catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 2111 Qualità SEM ARB P F Consistenza 0 ha 13 a 53 ca

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: Originale

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

■ **Elenco Visure conservatorili**

N. 3 ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO FORMALITA LUCCI EVASIO del 17/03/2021

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 Atto Compravendita 09_07_1972 Notaio Fiore Trascritto FR 05_08_1972 n7893 al RG 1101 RP 7062 del 04/11/2022

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

Autenticità: Copia della copia autentica

A margine dell'atto vengono riportati gli estremi della trascrizione alla Conservatoria di Frosinone, il 5/8/1972 n. 7893 RG.1101 RP. 7062; si da evidenza che la trascrizione appare trascritta a Frosinone anzichè a Latina.

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

N. 5 ATTO RP 2377 DEL 2007 f2 p2111 del 22/09/2022

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

Autenticità: Originale

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

N. 6 TRASCRIZIONE CONTRO 8229_2018 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 24/03/2021

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. 7 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. 8 VAM Seminativo del 29/07/2023

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

Planimetrie

N. 7 - ESTRATTO DI MAPPA DOC_1422532998

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Documenti generici

N. 8 - VAM Seminativo

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
SEMINATIVO	11000	19000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

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

Seminativo	
Fertilità	MEDIOCRE
Giacitura	ACCLIVE
Accesso	SUFFICIENTE
Forma	NORMALE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP

€ 13.384/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. S'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 ~~qualità~~ **dati** tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

ASTE GIUDIZIARIE.it

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/07/2023 20:04 da Giordano Belardinelli, unica persona autorizzata a possederlo.

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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	2111	SEM ARB P F	3	4,19	5,94		13	53
Totali						4,19	5,94		13	53

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 2111 (Bene principale) Situazione in atti al 24/05/2022

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.353,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.1 - FG 2 P 2111 PROSEDI DOC_1525022176 del 23/05/2022 Il documento è conforme alla realtà.


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE
Seminativo Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Seminativo sito in PROSEDI (LT) - Località Cerreto, Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, 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 martedì 29/08/2023.


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Seminativo Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, 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.	1,33	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		1,33	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	-	1,33	-
Superficie commerciale = 1.353,0 m ²	1,000	0,00	0,00
Fertilità dei terreni = Max	1,000	0,00	0,00
Giacitura = Max	1,000	0,00	0,00
Sistemazione del terreno = Med	0,900	-0,13	-9,77
	Prezzo medio corretto	1,20 €/m ²	
	Superficie (SUP)	1.353,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1,20 €/m²) per la superficie commerciale (1.353,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 1.623,60 €

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Seminativo Strada provinciale STRADA PROVINCIALE 252, 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	1.623,60

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

1.623,60 €

Diconsi Euro unomilaseicentoventitrevirgolasessanta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Seminativo Strada provinciale Marittima , SNC - 04010 - PROSEDI (LT)

Denominazione

Data inserimento	06/07/2022	Data ultima modifica	01/10/2023
Codice	0020 Subject Fg. 2 P.IIa 31 Terreno in Prossedi		
Classificazione	Seminativo		
Denominazione	TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO ARBOREO		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	5.420,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



Ubicazione

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

Descrizione principale

Il terreno si trova percorrendo la strada provinciale Marittima SP 252, verso Prossedi sulla sinistra, in posizione di forte pendenza e a fondo valle adiacente al fosso Serrapica, raggiungibile attraverso un camminamento rupestre interpodereale che si dirama dalla stessa strada provinciale.

Provenienza e titolarità

Atto del 09/07/1972 Pubblico ufficiale FIORE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 84150 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 2162 registrato in data 27/07/1972 - Voltura n. 5478 in atti dal 30/12/1978. TRASCRIZIONE A FAVORE Compravendita 09_07_1972 Notaio Fiore FR 05_08_1972 n7893 al RG 1101 RP 7062

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 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: 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 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.

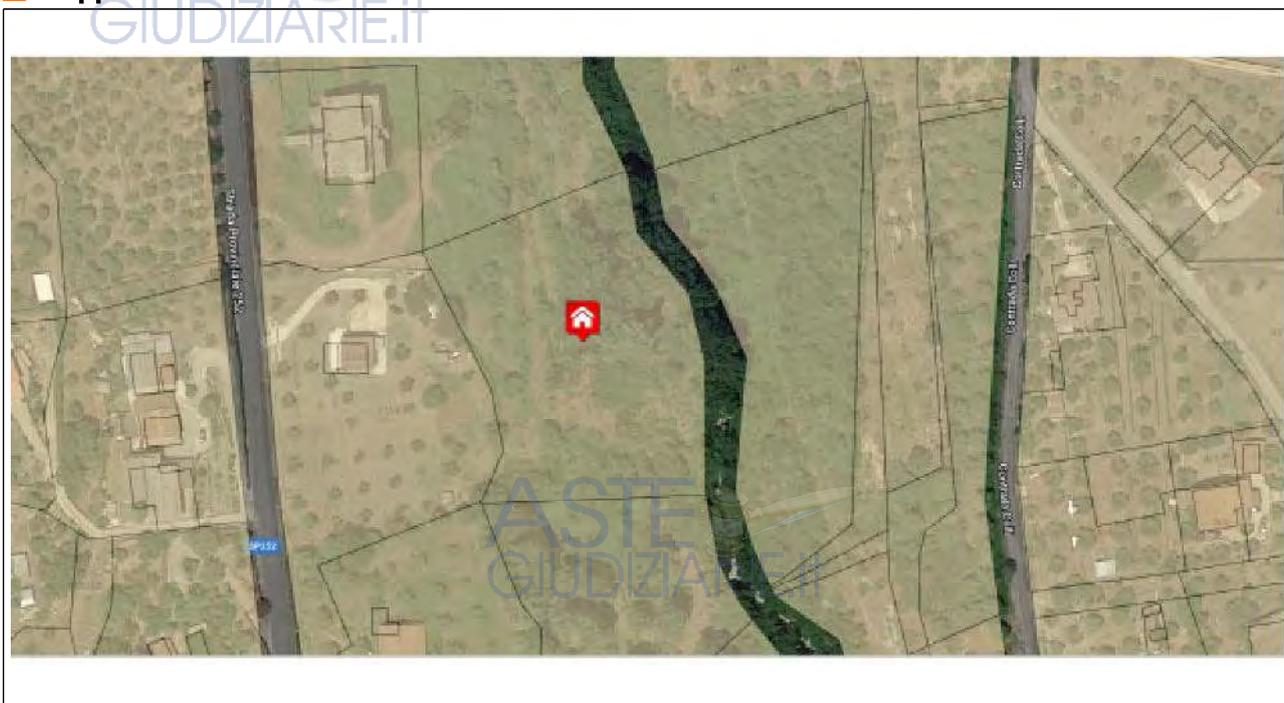
GEOGRAFIA

LOTTO 02-Seminativo Strada provinciale Marittima , SNC - 04010 - PROSEDI (LT)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	PROSEDI		
Zona	Cardarella		
Indirizzo	Strada provinciale Marittima		
Civico	SNC	Cap	04010
Latitudine	41° 31' 48,7776"	Longitudine	13° 15' 25,0956"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Fg. 2 P.Illa 32, salvo altri;
- est con il fosso Serrapica;
- sud con Fg. 2 P.Illa 44, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.Illa 2118, 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

Si accede al terreno percorrendo la strada interpodereale sterrata di comunicazione tra i vari lotti di terreno, che si dirama dalla sp 252.

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Seminativo Strada provinciale Marittima , SNC - 04010 - PROSEDI (LT)

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	5.420,00	1,00	5.420,00
Totale Superficie (m²)		5.420,00		5.420,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.2 P31	5.420,00	S1	1,00	5.420,00
Totale per piano	5.420,00			5.420,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE

LOTTO 02-Seminativo Strada provinciale 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	-
Fertilità dei terreni	FDT	2	1=min 2=med 3=max	-

■ 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	5.420,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	5.420,0	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	19/09/2023	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 02-Seminativo Strada provinciale Marittima , SNC - 04010 - PROSEDI (LT)

Denominazione

Classificazione	Seminativo
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	Medio piccola

Rapporti di posizione

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


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTI

LOTTO 02-Seminativo Strada provinciale Marittima , SNC - 04010 - PROSEDI (LT)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 FG2 P31 STORICA DOC_1567140481 del 25/10/2022

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 2 Particella 31

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

■ Elenco Certificazioni

N. 2 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA Comune di Prossedi 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 09_07_1972 Notaio Fiore FR 05_08_1972 n7893 al RG 1101 RP 7062 del 12/01/2022

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 29/11/2022

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ Elenco Documenti generici

N. 6 VAM Seminativo del 29/07/2023

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

Documenti generici

N. 6 - VAM Seminativo

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
SEMINATIVO	11000	19000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

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

Seminativo	
Fertilità	MEDIOCRE
Giacitura	ACCLIVE
Accesso	SUFFICIENTE
Forma	NORMALE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP

€ 13.384/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. S'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 ~~qualità~~ ~~tecnic~~ dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

ASTE GIUDIZIARIE.it

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/07/2023 20:04 da Giordano Belardinelli, unica persona autorizzata a possederlo.

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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	31	Seminativo arborato	03	16,80	23,79		54	20
Totali						16,80	23,79		54	20

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 31 (Bene principale) Situazione in atti al 25/10/2022

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 5.420,00 m²


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

VALUTAZIONE
Seminativo Strada provinciale Marittima , SNC - 04010 - PROSEDI (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Seminativo sito in PROSEDI (LT) - Cardarella, Strada provinciale 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 martedì 19/09/2023.


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

STIMA PER PUNTI DI MERITO

LOTTO 02 - Seminativo Strada provinciale 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.	1,33	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		1,33	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	-	1,33	-
Fertilità dei terreni = Med	0,800	-0,27	-20,30
Giacitura = Med	0,750	-0,27	-20,30
Sistemazione del terreno = Med	0,800	-0,16	-12,03
Superficie principale = 5.420,0 m ²	1,000	0,00	0,00
Uso civico = Presente	0,900	-0,06	-4,51
	Prezzo medio corretto	0,57 €/m ²	
	Superficie (SUP)	5.420,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,57 €/m²) per la superficie commerciale (5.420,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 3.089,40 €

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Seminativo Strada provinciale 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	3.089,40

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

3.089,40 €

Diconsi Euro tremilaottantanovevirgolaquaranta


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 03-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Denominazione

Data inserimento	02/08/2022	Data ultima modifica	01/10/2023
Codice	0028 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 48 PROSEDI		
Classificazione	Uliveto		
Denominazione	ULIVETO		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	2.293,00 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 della collina a sinistra della strada provinciale Marittima SP 252, in posizione elevata, raggiungibile con solo a piedi, con mezzi agricoli 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 24/06/1984 Pubblico ufficiale E FIORE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 130141 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 5168 registrato in data 16/07/1984.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/1984 - Registro Particolare 9831
Registro Generale 11799 - Atto tra vivi - COMPAVENDITA.

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 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.

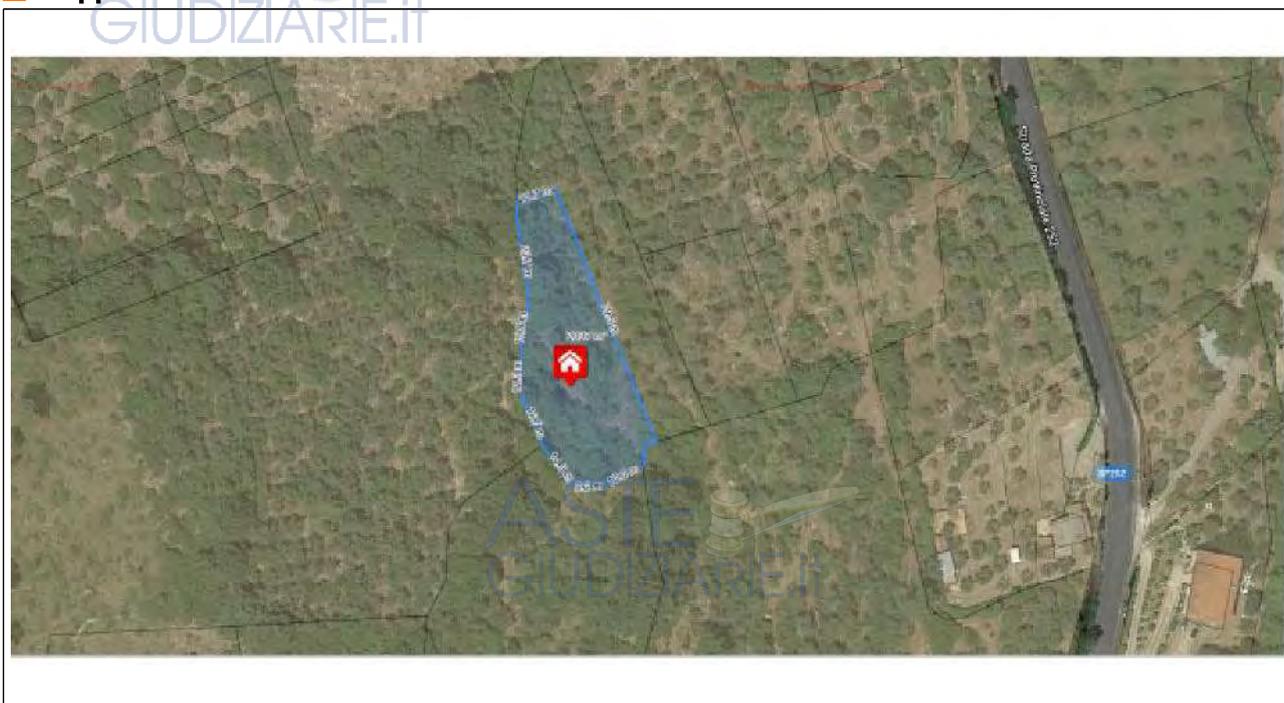
GEOGRAFIA

LOTTO 03-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' 42,2220"	Longitudine	13° 15' 15,9696"

Mappa



Confini

- nord con Fg. 2 P.IIa 139, salvo altri;
- est con Fg.2 P.IIa 75, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIe 49, 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.

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 03-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 (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	2.293,00	1,00	2.293,00
Totale Superficie (m²)		2.293,00		2.293,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Indistinto**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Fg.2 Part.48 Sub.	2.293,00	S1	1,00	2.293,00
Totale per piano	2.293,00			2.293,00


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE

LOTTO 03-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	2.293,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	2.293,0	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
LOTTO 03-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Denominazione

Classificazione	Uliveto
Destinazione	Agricola

Localizzazione/Ubicazione

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

Tipologia immobiliare

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

Rapporti di posizione

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





DOCUMENTI
LOTTO 03-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 FG2 P48 STORICA ANALITICA DOC_1613770947 del 09/03/2023

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Certificazioni**

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

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Visure conservatorili**

N. 3 TRASCRIZIONE A FAVORE RP 9831_1984 DOC_1635362998

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 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.

Documenti generici

N. 6 - ULIVETO VAM

ASTE GIUDIZIARIE.it

EXEO fondatore 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
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.

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

CONSISTENZA CATASTALE



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	48	Uliveto	2	8,88	4,14		22	93
Totali						8,88	4,14		22	93

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 48 (Bene principale) Situazione in atti al 25/05/2022

Superficie catastale: 2.293,00 m²

Altre informazioni

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



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.


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 03 - 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 = 2.293,0 m ²	1,000	0,00	0,00
Giacitura = Med	0,650	-0,57	-35,19
Sistemazione del terreno = Min	0,750	-0,26	-16,05
	Prezzo medio corretto	0,79 €/m ²	
	Superficie (SUP)	2.293,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,79 €/m²) per la superficie commerciale (2.293,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 1.811,47 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - 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	1.811,47

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

1.811,47 €

Diconsi Euro unomilaottocentoundicivirgolaquarantasette


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

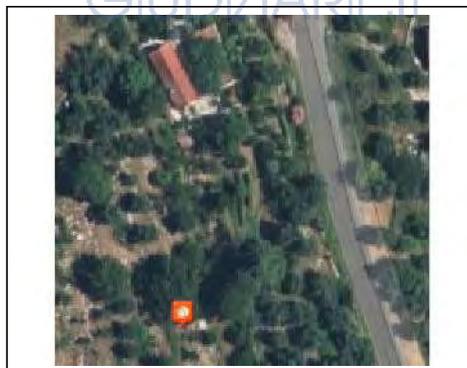
Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

SCHEMA IMMOBILE

LOTTO 03-Seminativo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ Denominazione

Data inserimento	03/08/2022	Data ultima modifica	01/10/2023
Codice	0043 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 2112 PROSEDI		
Classificazione	Seminativo		
Denominazione	TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO ARBOREO		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	1.617,00 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 iniziale della collina, uscendo da Prose di, a sinistra della strada provinciale Marittima SP 252 ed in adiacenza con essa, raggiungibile a piedi o con mezzi fuoristrada o un camminamento rupestre interpodereale, offre la possibilità di realizzare un accesso diretto dalla strada.

Situato in zone scarsamente popolate appartenente alla regione agraria COLLINE MERIDIONALI DEGLI AUSONI.

■ Provenienza e titolarità

Atto del 09/07/1972 Pubblico ufficiale FIORE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 84150 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 2162 registrato in data 27/07/1972 - Voltura n. 5478 in atti dal 30/12/1978.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/1972 N 7893 - FROSINONE - Registro Particolare n.1101 , Registro Generale n.7062 (cfr. estremi a margine dell'atto notarile) - COMPRAVENDITA.

Immobile predecessore - Comune di PROSEDI (H076) (LT) Foglio 2 Particella 47.

Immobile attuale - Comune di PROSEDI (H076) (LT) Foglio 2 Particella 2112 FRAZIONAMENTO del 19/12/2006 Pratica n. LT0216475 in atti dal 19/12/2006 (n. 216475.1/2006)

■ 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

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

(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;
 - 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.

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

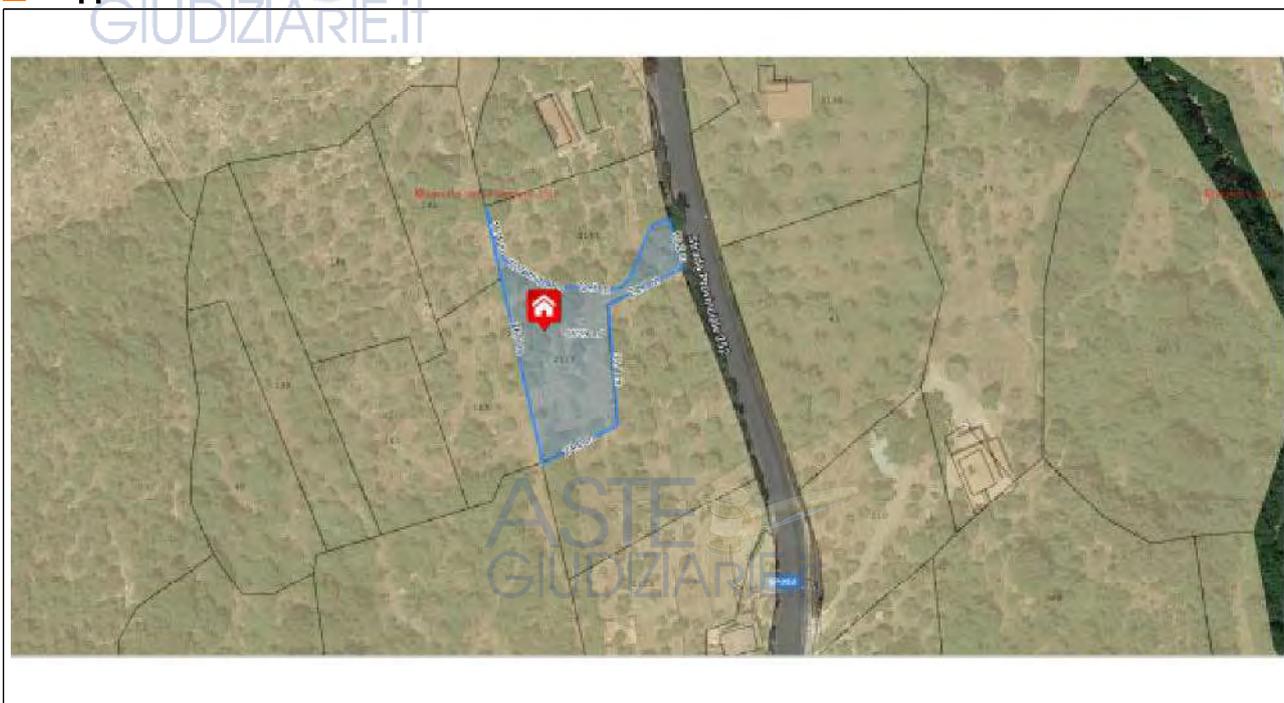
GEOGRAFIA

LOTTO 03-Seminativo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	PROSEDI		
Zona	"Zone rurali"		
Indirizzo	Zona Cardarella		
Civico	snc	Cap	04010
Latitudine	41° 31' 43,7772"	Longitudine	13° 15' 19,7640"

Mappa



Confini

- nord con Fg. 2 P.IIa 2111, salvo altri;
- est con la Strada Provinciale Marittima 252, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIa 155, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 143, 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

Vi è la possibilità di realizzare accessi diretti dalla strada al terreno, esso si raggiunge percorrendo anche sentieri interdoperali.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 03-Seminativo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	1.617,00	1,00	1.617,00
Totale Superficie (m²)		1.617,00		1.617,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.2 Part.2112 Sub.	1.617,00	S1	1,00	1.617,00
Totale per piano	1.617,00			1.617,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE

LOTTO 03-Seminativo 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	-

■ Superficiaie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	1.617,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	1.617,0	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
LOTTO 03-Seminativo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Denominazione**

Classificazione	Seminativo
Destinazione	Agricola

■ **Localizzazione/Ubicazione**

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

■ **Tipologia immobiliare**

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

■ **Rapporti di posizione**

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


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DOCUMENTI

LOTTO 03-Seminativo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 Fg2 P2112 STORICA PROSEDI_DOC_1526045644 del 25/05/2022

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

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

■ Elenco Certificazioni

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

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

■ Elenco Visure conservatorili

N. 3 Atto Compravendita 09_07_1972 Notaio Fiore Trascritto FR 05_08_1972 n7893 al RG 1101 RP 7062 del 04/11/2022

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

Autenticità: Copia autentica

TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/1972 N 7893 - FROSINONE - Registro Particolare n.1101 , Registro Generale n.7061 (cfr. estremi a margine dell'atto notarile) - COMPRAVENDITA.

Immobile predecessore - Comune di PROSEDI (H076) (LT) Foglio 2 Particella 47.

Immobile attuale - Comune di PROSEDI (H076) (LT) Foglio 2 Particella 2112 FRAZIONAMENTO del 19/12/2006 Pratica n. LT0216475 in atti dal 19/12/2006 (n. 216475.1/2006)

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 VAM Seminativo del 29/07/2023

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

Documenti generici

N. 6 - VAM Seminativo

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - EXEO EDIZIONI



pubblicazioni digitali professionali



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

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	11000	19000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

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

Seminativo

Fertilità	MEDIOCRE
Giacitura	ACCLIVE
Accesso	SUFFICIENTE
Forma	NORMALE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP

€ 13.384/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. S'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 ~~qualità~~ ~~tecnic~~ dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.



© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/07/2023 20:04 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	2112	SEM ARB P F	3	5,01	7,10		16	17
Totali						5,01	7,10		16	17

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 2112 (Bene principale) Situazione in atti al 25/05/2022
Superficie catastale: 1.617,00 m²


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

VALUTAZIONE
Seminativo Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Seminativo 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.



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 03 - Seminativo 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.	1,33	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		1,33	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	-	1,33	-
Superficie principale = 1.617,0 m ²	1,000	0,00	0,00
Giacitura = Med	1,000	0,00	0,00
Sistemazione del terreno = Med	1,000	0,00	0,00
	Prezzo medio corretto	1,33 €/m ²	
	Superficie (SUP)	1.617,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1,33 €/m²) per la superficie commerciale (1.617,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 2.150,61 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Seminativo 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	2.150,61

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

2.150,61 €

Diconsi Euro duemilacentocinquantavirgolasessantauno


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 03-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Denominazione

Data inserimento	03/08/2022	Data ultima modifica	01/10/2023
Codice	0031 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 74 PROSEDI		
Classificazione	Uliveto		
Denominazione	ULIVETO		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	370,00 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 della collina a sinistra della strada provinciale Marittima SP 252, allontanandosi da Prose di, in posizione non troppo elevata, raggiungibile a piedi o con mezzi agricoli fuoristrada, o un camminamento rupestre interpodereale.

Situato in zone scarsamente popolate, appartenente alla regione agraria COLLINE MERIDIONALI DEGLI AUSONI. La corrispondenza con la classificazione ad uliveto appare parziale con la presenza di vegetazione di altro tipo.

Provenienza e titolarità

Atto del 01/07/1988 Pubblico ufficiale FALESSI A.
Sede PRIVERNO (LT) Repertorio n. 18276 - UR Sede
LATINA (LT) Registrazione n. 3288 registrato in data
15/07/1988 - Voltura n. 4288.2/1988 in atti dal
23/04/1990

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

Urbanistica e vincoli

Le prescrizioni urbanistiche del Comune di 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 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

LOTTO 03-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' 39,0792"	Longitudine	13° 15' 19,9692"

Mappa



Confini

- nord con Fg. 2 P.IIa 75, salvo altri;
- est con Fg.2 P.IIa 73, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIe 213, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 75, 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

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 03-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	370,00	1,00	370,00
Totale Superficie (m²)		370,00		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.74 Sub.	370,00	S1	1,00	370,00
Totale per piano	370,00			370,00


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE

LOTTO 03-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	-
Vincolo idrogeologico	VTI	1	0=assente 1=presente	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	370,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	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
LOTTO 03-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)



■ **Denominazione**

Classificazione	Uliveto
Destinazione	Agricola

■ **Localizzazione/Ubicazione**

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

■ **Tipologia immobiliare**

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

■ **Rapporti di posizione**

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



DOCUMENTI
LOTTO 03-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 FG2 P74 PROSEDI_DOC_1526038803 del 25/05/2022

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PROSEDI Comune catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 74 Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 03 a 70 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 A FAVORE LATINA RG13228 RP8906 DEL 13_07_1988 DOC_1574014697 del 12/04/2023

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

Autenticità: Copia autentica

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

■ **Elenco Documenti generici**

N. 6 ULIVETO VAM del 29/07/2023

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia autentica

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.

Documenti generici

N. 6 - ULIVETO VAM

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

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
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.

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	74	Uliveto	2	1,43	0,67		3	70
Totali						1,43	0,67		3	70

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 74 (Bene principale) Situazione in atti al 25/05/2022

Superficie catastale: 370,00 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 P74 PROSEDI_DOC_1526038803 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.


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 03 - 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 = 370,0 m ²	0,900	-0,16	-9,88
Giacitura = Med	0,900	-0,15	-9,26
Sistemazione del terreno = Med	0,850	-0,20	-12,35
	Prezzo medio corretto	1,11 €/m ²	
	Superficie (SUP)	370,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1,11 €/m²) per la superficie commerciale (370,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 410,70 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - 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	410,70

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

410,70 €

Diconsi Euro quattrocentodiecivirgolasettanta


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

SCHEDA IMMOBILE

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

Denominazione

Data inserimento	03/08/2022	Data ultima modifica	01/10/2023
Codice	0038 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 141 PROSEDI		
Classificazione	Uliveto		
Denominazione	ULIVETO		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	1.478,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



Ubicazione

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

Descrizione principale

Il terreno si trova sulla parte alta della collina, uscendo da Prossedi, a sinistra della strada provinciale Marittima SP 252, raggiungibile con media difficoltà 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 24/06/1984 Pubblico ufficiale E FIORE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 130141 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 5168 registrato in data 16/07/1984 - Voltura n. 499984 in atti dal 19/11/1985. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/1984 - LATINA - Registro Particolare 9831, Registro Generale 11799 - Atto tra vivi - COMPRAVENDITA.

Urbanistica e vincoli

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

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

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

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

- il terreno corrispondenti al Foglio n. 02 Particella nn. 31, ricade in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 42/2004 (aree tutelate per legge), con la seguente tipologia di vincolo:
 - art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli 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, - 04010 - PROSEDI (LT)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	PROSEDI		
Zona	"Zone rurali"		
Indirizzo	Zona Cardarella		
Civico		Cap	04010
Latitudine	41° 31' 42,9600"	Longitudine	13° 15' 17,8452"

Mappa



Confini

- nord con Fg. 2 P.IIa 140, salvo altri;
- est con Fg. 2 P.IIa 143, salvo altri, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIa 75, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 139, salvo altri.

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

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

MODALITA' DI ACCESSO

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

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
-Uliveto Zona Cardarella, - 04010 - PROSEDI (LT)



Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	1.478,00	1,00	1.478,00
Totale Superficie (m²)		1.478,00		1.478,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.2 Part.141 Sub.	1.478,00	S1	1,00	1.478,00
Totale per piano	1.478,00			1.478,00



CARATTERISTICHE
-Uliveto Zona Cardarella, - 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	1.478,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	1.478,0	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, - 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 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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 FG2 P141 Storica analitica PROSEDI_DOC_1525576300 del 24/05/2022

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PROSEDI Comune catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 141 Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 14 a 78 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 A FAVORE RP 9831_1984 DOC_1635362998 del 18/05/2023

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

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

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 - 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	141	Uliveto	2	5,72	2,67		14	78
Totali						5,72	2,67		14	78

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 141 (Bene principale) Situazione in atti al 24/05/2022

Superficie catastale: 1.478,00 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 P141 Storica analitica PROSEDI_DOC_1525576300 del 24/05/2022Il documento è conforme alla realtà.


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Uliveto sito in PROSEDI (LT) - "Zone rurali", 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.





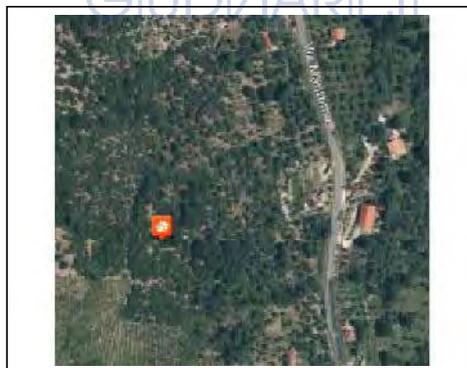


Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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

Denominazione

Data inserimento	03/08/2022	Data ultima modifica	01/10/2023
Codice	0029 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 49 PROSEDI		
Classificazione	Uliveto		
Denominazione	ULIVETO		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	8.540,00 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 della collina a sinistra della strada provinciale Marittima SP 252, allontanandosi da Prossedi, in posizione elevata, raggiungibile a piedi o con mezzi agricoli 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 30/07/1982 Pubblico ufficiale A FALESSI
Sede PRIVERNO (LT) Repertorio n. 5612 - UR Sede
LATINA (LT) Registrazione n. 5034 registrato in data
09/08/1982 - Voltura n. 524382 in atti dal 19/11/1985
TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/08/1982 - Registro Particolare 10010
Registro Generale 12197 - Atto tra vivi - COMPRAVENDITA.

Urbanistica e vincoli

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

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

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

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

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

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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

- art. 36 del PTPR - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.
- i terreni corrispondenti al Foglio n. 2 Particella nn. 31 e 70 ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica con la seguente tipologia di vincolo:
 - art. 39 del PTPR - Protezione delle aree boscate;
- i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particella nn. 2111, 24, 31, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113 ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione - artt. 31 bis e 31 bis.I della L.R. 24/1998
Area a connotazione specifica - Sistema Agrario a carattere permanente.
- i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particelle nn. 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 104, 105, 107, 108: ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione: Direttiva comunitaria 79/409/CEE - DGR 2146 del 19/03/1996 - DOR 651 del 19/07/2005
Zona a Protezione Speciale Zps 001 - Conservazione Uccelli selvatici
- i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particelle nn. n. 19, 21, 22, 23, 25, 26, 49, 107, 108: ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione: Legge Regionale 02/05/1995 n. 17 - DCR 29/07/1998 n. 450 - Ambiti di protezione delle Attività venatorie apv_001
- i terreni corrispondenti Al Foglio n. 02 Particelle nn. : (cfr. attestazione Ufficio Tecnico Comunale) ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n.42/2004 con la seguente prescrizione:
Art. 46 Legge Regionale 29/1997 - DGR 11746/1993 - DGR 1100/2002 - SP_001 Schemi del piano dei parchi (Areali).

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

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

- risultano gravati da Vincolo Idrogeologico.

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

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

- risultano gravati da Uso Civico per diritto di pascolo.

Restano salvi vincoli ambientali e territoriali sovraordinati.

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

GEOGRAFIA

-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' 39,4320"	Longitudine	13° 15' 15,6420"

Mappa



Confini

- nord con Fg. 2 P.IIa 48, salvo altri;
- est con Fg.2 P.IIa 75 e 73, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIe 99 e 117, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 1, 50, e 117, 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

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	8.540,00	1,00	8.540,00
Totale Superficie (m²)		8.540,00		8.540,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.2 Part.49 Sub.	8.540,00	S1	1,00	8.540,00
Totale per piano	8.540,00			8.540,00



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	8.540,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	8.540,0	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

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

