

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

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Uliveto
<b>Destinazione</b>	Agricola

**Localizzazione/Ubicazione**

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

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Terreno agricolo	<b>Categoria</b>	
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Medio grande

**Rapporti di posizione**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DOCUMENTI

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

#### ■ Elenco Visure catastali

##### **N. 1 FG2 P49 PROSEDI\_DOC\_1526035597 del 25/05/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PROSEDI Comune catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 49 Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 85 a 40 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 pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

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

#### ■ Elenco Visure conservatorili

##### **N. 3 TRASCRIZIONE A FAVORE RP 10010 \_1982 DOC\_1657200399 del 31/07/2023**

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 OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - ULIVETO VAM del 29/07/2023**

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Originale

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

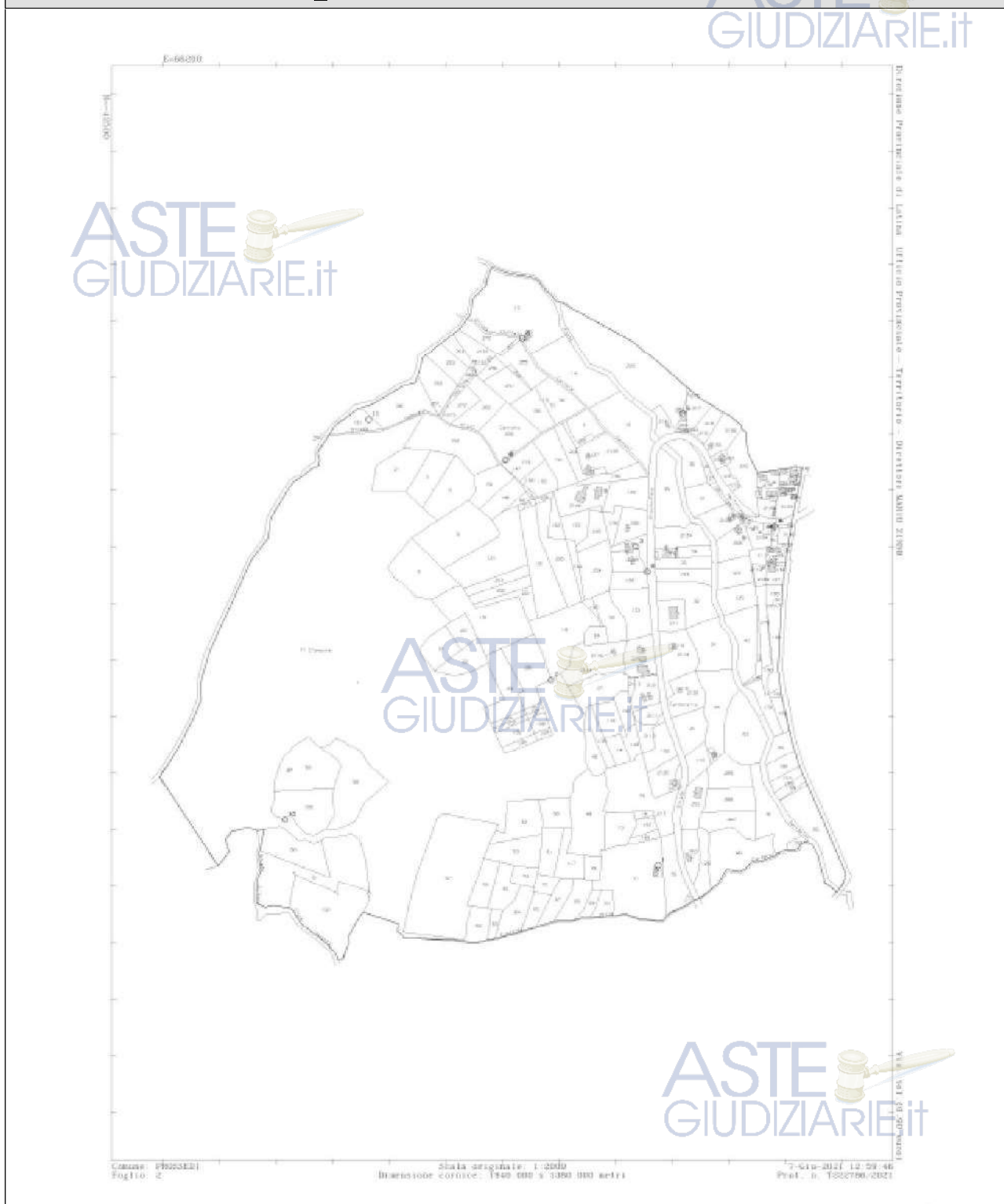
Osservatorio dei valori agricoli-provincia di Latina-Rilevazione 2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

**Planimetrie**

**N. 5 - ESTRATTO DI MAPPA DOC\_1422532998**

ASTE GIUDIZIARIE.it




Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

Documenti generici

N. 6 - OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - ULIVETO VAM

EXEO pubblicazioni digitali professionali



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

OSSEVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - EXEO EDIZIONI

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

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

### ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

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

<b>Uliveto</b>	
Fertilità	MEDIOCRE
Giacitura	MEDIOCRE
Accesso	SUFFICIENTE
Ubicazione	NORMALE
Densità	ALTA
Esposizione	NORMALE
Età	PIENA MATURITÀ

**€ 16.215/ha**

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

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

**CONSISTENZA CATASTALE**



<b>Comune amministrativo di</b>	PROSEDI	<b>Provincia di</b>	LT
---------------------------------	---------	---------------------	----

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		2	49	Uliveto	2	33,08	15,44		85	40
<b>Totali</b>						<b>33,08</b>	<b>15,44</b>		<b>85</b>	<b>40</b>

**Dettagli catasto terreni**

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 49 (Bene principale) Situazione in atti al 25/05/2022

Superficie catastale: 8.540,00 m<sup>2</sup>

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 P49 PROSEDI\_DOC\_1526035597 del 25/05/2022 Il documento è conforme alla realtà.



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.







Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

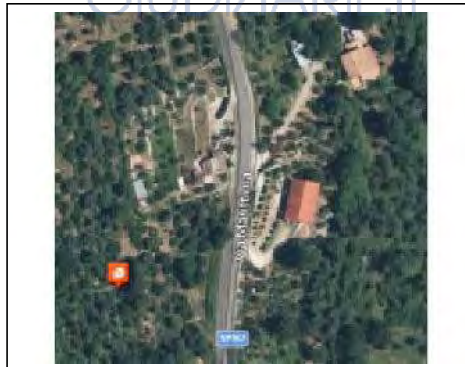


## SCHEDA IMMOBILE

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

#### ■ Denominazione

<b>Data inserimento</b>	03/08/2022	<b>Data ultima modifica</b>	01/10/2023
<b>Codice</b>	0042 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 213 PROSEDI		
<b>Classificazione</b>	Uliveto		
<b>Denominazione</b>	ULIVETO		
<b>Destinazione</b>	Agricola		
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>			
<b>Superficie</b>	87,00 m <sup>2</sup> Consistenza da Superfici Catastali...		



#### ■ Ubicazione

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

#### ■ Descrizione principale

Il terreno si trova sulla parte alta della collina, uscendo da Prose di, 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 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 N 123 - LATINA - Registro Particolare n. 8906 , Registro Generale n. 13228 - COMPRAVENDITA.

#### ■ Urbanistica e vincoli

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

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

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

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

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

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

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.



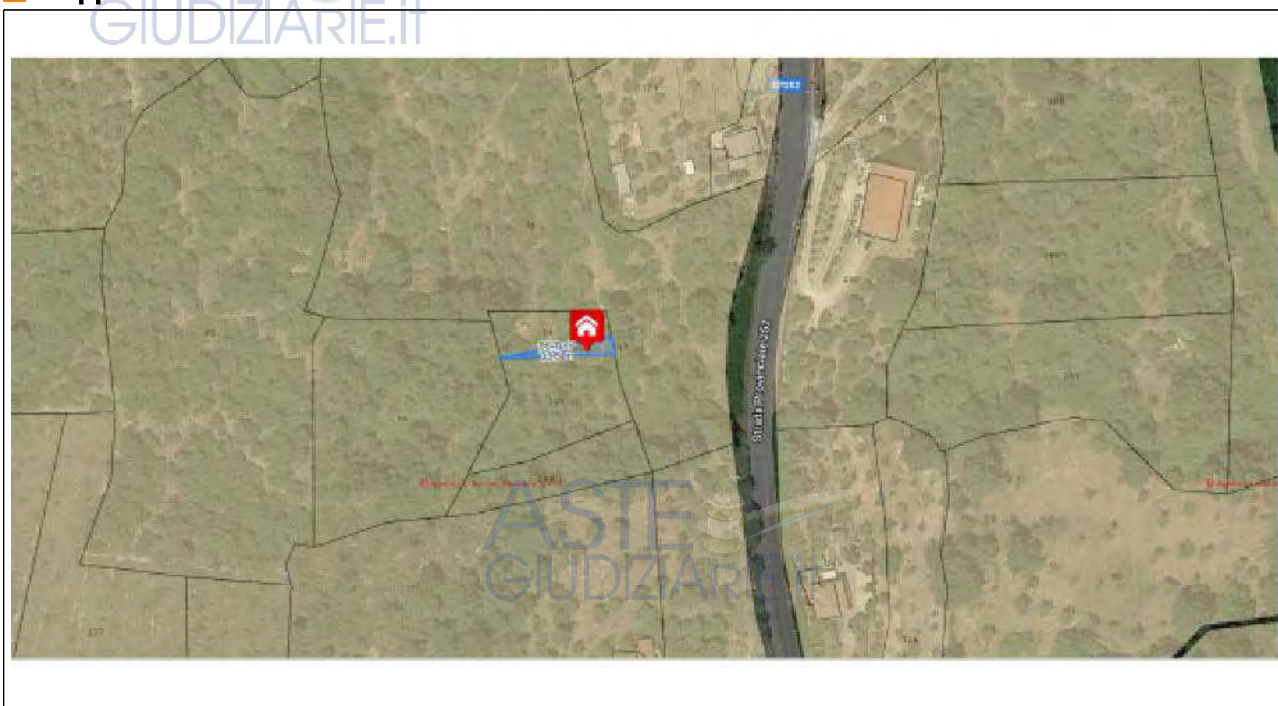
## GEOGRAFIA

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

### Ubicazione

<b>Regione</b>	LAZIO	<b>Provincia</b>	LT
<b>Comune</b>	PROSEDI		
<b>Zona</b>	"Zone rurali"		
<b>Indirizzo</b>	Zona Cardarella		
<b>Civico</b>	snc	<b>Cap</b>	04010
<b>Latitudine</b>	41° 31' 38,9028"	<b>Longitudine</b>	13° 15' 20,2464"

### Mappa



### Confini

- nord con Fg. 2 P.IIa 74, salvo altri;
- est con Fg. 2 P.IIa 75, salvo altri, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIa 97, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 73, 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 diretti dalla strada al terreno, esso si raggiunge percorrendo sentieri interpoderali.

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



**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

**Riassunto consistenza**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	87,00	1,00	87,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		87,00		87,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Piano Indistinto**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Fg.2 Part.213 Sub.	87,00	S1	1,00	87,00
<b>Totale per piano</b>	87,00			87,00



## CARATTERISTICHE

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

### ■ Locazionali - Ubicazione

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

### ■ Terreno

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

### ■ Vincoli

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

### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	87,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	87,0	m <sup>2</sup>	-

### ■ Compravendita - Valutazione

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

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



**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Uliveto
<b>Destinazione</b>	Agricola

**Localizzazione/Ubicazione**

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

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Terreno agricolo	<b>Categoria</b>	
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Piccola

**Rapporti di posizione**

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



## DOCUMENTI

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

#### ■ Elenco Visure catastali

##### **N. 1 FG2 P213 STORICA PROSEDI\_DOC\_1526042289 del 25/05/2022**

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

#### ■ Elenco Certificazioni

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

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

#### ■ Elenco Visure conservatorie

##### **N. 3 TRASCRIZIONE A FAVORE LATINA RG13228 RP8906 DEL 13\_07\_1988 DOC\_1574014697 del 12/04/2023**

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

Autenticità: Copia autentica

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

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

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

Autenticità: Copia autentica

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

#### ■ Elenco Planimetrie

##### **N. 5 ESTRATTO DI MAPPA DOC\_1422532998 del 07/06/2021**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

#### ■ Elenco Documenti generici

##### **N. 6 ULIVETO VAM del 29/07/2023**

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Originale

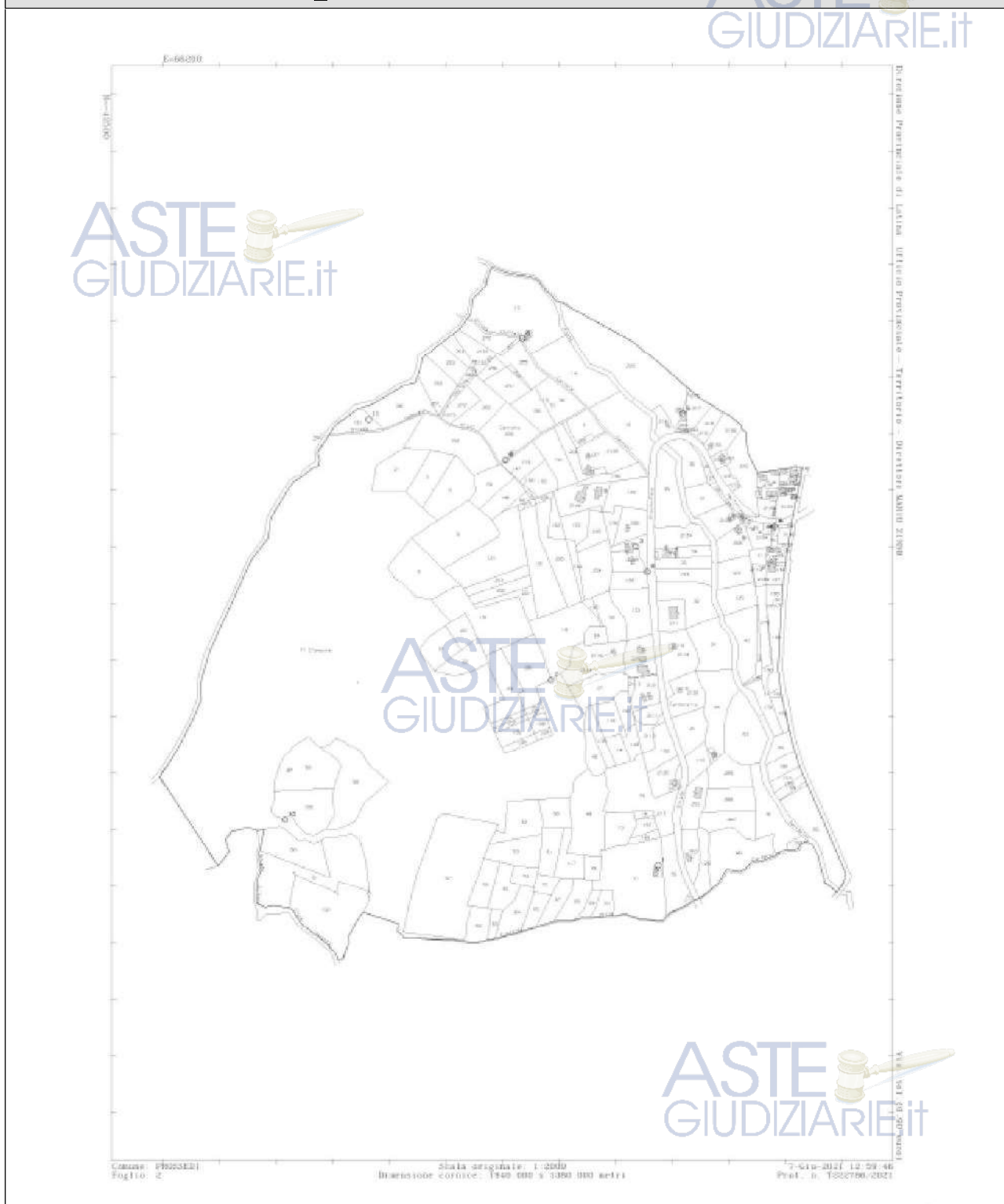
La corrispondenza con la classificazione ad uliveto appare parziale con la presenza di vegetazione di altro tipo.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

■ **Planimetrie**

**N. 5 - ESTRATTO DI MAPPA DOC\_1422532998**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it




Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Documenti generici

N. 6 - ULIVETO VAM

EXEO fondatore pubblicazioni digitali professionali



**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:

<b>Uliveto</b>	
Fertilità	MEDIOCRE
Giacitura	MEDIOCRE
Accesso	SUFFICIENTE
Ubicazione	NORMALE
Densità	ALTA
Esposizione	NORMALE
Età	PIENA MATURITÀ
<b>€ 16.215/ha</b>	

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

<b>Comune amministrativo di</b>	PROSEDI	<b>Provincia di</b>	LT
---------------------------------	---------	---------------------	----

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		2	213	Uliveto	2	0,34	0,16			87
<b>Totali</b>						<b>0,34</b>	<b>0,16</b>			<b>87</b>

**Dettagli catasto terreni**

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 213 (Bene principale) Situazione in atti al 25/05/2022

Superficie catastale: 87,00 m<sup>2</sup>

Altre informazioni

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

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

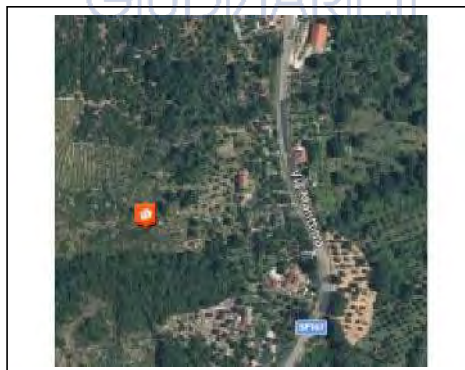
Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

## SCHEDA IMMOBILE

### -Uliveto Zona Fossetta della Cardarella, snc - 04010 - PROSEDDI (LT)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	03/08/2022	<b>Data ultima modifica</b>	01/10/2023
<b>Codice</b>	0030 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 70 PROSEDDI		
<b>Classificazione</b>	Uliveto		
<b>Denominazione</b>	ULIVETO		
<b>Destinazione</b>	Agricola		
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>			
<b>Superficie</b>	1.390,00 m <sup>2</sup> Consistenza da Superfici Catastal...		



#### Ubicazione

Zona Fossetta della Cardarella, snc -  
"Zone rurali" 04010 PROSEDDI - (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 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 18/12/1989 Pubblico ufficiale FALESSI A  
Sede PRIVERNO (LT) Repertorio n. 24290 - UR Sede  
LATINA (LT) Registrazione n. 101 registrato in data  
04/01/1990 - n. 914.1/1990 in atti dal 22/09/1995

TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/12/1989 - LATINA - Registro Particolare 16959, Registro Generale 23883 - Atto tra vivi - COMPRAVENDITA.

#### Urbanistica e vincoli

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

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

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

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

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

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

- art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - art. 36 del PTPR - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.
- i terreni corrispondenti al Foglio n. 2 Particella nn. 31 e 70 ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica con la seguente tipologia di vincolo:
- art. 39 del PTPR - Protezione delle aree boscate;
- i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particella nn. 2111, 24, 31, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113 ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione - artt. 31 bis e 31 bis.I della L.R. 24/1998  
Area a connotazione specifica - Sistema Agrario a carattere permanente.
- i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particelle nn. 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 104, 105, 107, 108: ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione: Direttiva comunitaria 79/409/CEE - DGR 2146 del 19/03/1996 - DOR 651 del 19/07/2005  
Zona a Protezione Speciale Zps 001 - Conservazione Uccelli selvatici
- i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particelle nn. n. 19, 21, 22, 23, 25, 26, 49, 107, 108: ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione: Legge Regionale 02/05/1995 n. 17 - DCR 29/07/1998 n. 450 - Ambiti di protezione delle Attività venatorie apv\_001
- i terreni corrispondenti Al Foglio n. 02 Particelle nn. : ( cfr. attestazione Ufficio Tecnico Comunale) ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n.42/2004 con la seguente prescrizione:  
Art. 46 Legge Regionale 29/1997 - DGR 11746/1993 - DGR 1100/2002 - SP\_001 Schemi del piano dei parchi (Areali).

Ai sensi del Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e sulla base di quanto riportato sulla Cartografia del Vincolo Idrogeologico;  
i terreni corrispondenti: al Foglio n.2 Particelle nn. 2111, 24, 31, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113:  
• risultano gravati da Vincolo Idrogeologico.

Ai sensi della legge n. 1766 del 10/06/1927 e del R.D. n. 332 del 26/02/1928 "Usi Civici", sulla base dell'analisi territoriale redatta dal Perito Demaniale geom. Brigida RICCARDI,  
i terreni corrispondenti: al Foglio n. 2 Particelle nn. 2111, 24, 31, 19, 23, 75, 104, 105, 155, 2112, 2113;  
• risultano gravati da Uso Civico per diritto di pascolo.

Restano salvi vincoli ambientali e territoriali sovraordinati.

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

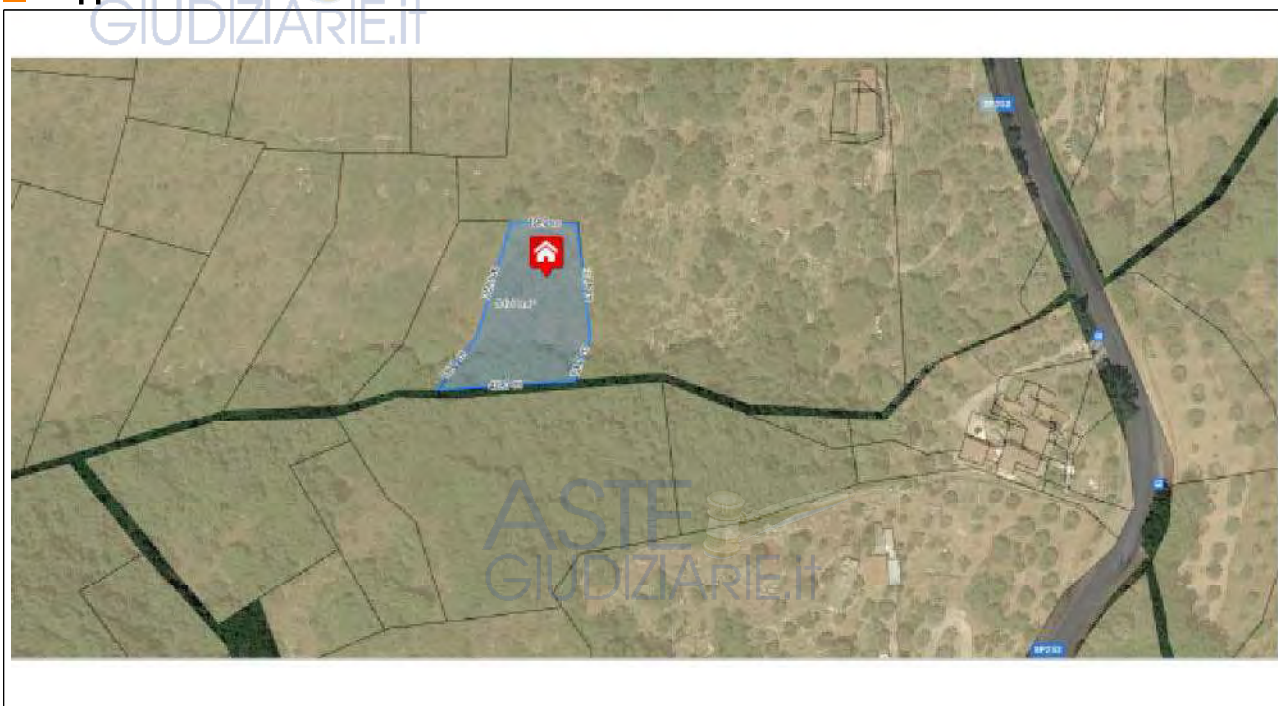
## GEOGRAFIA

**-Uliveto Zona Fossetta della Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

### Ubicazione

<b>Regione</b>	LAZIO	<b>Provincia</b>	LT
<b>Comune</b>	PROSEDI		
<b>Zona</b>	"Zone rurali"		
<b>Indirizzo</b>	Zona Fossetta della Cardarella		
<b>Civico</b>	snc	<b>Cap</b>	04010
<b>Latitudine</b>	41° 31' 34,2264"	<b>Longitudine</b>	13° 15' 16,9344"

### Mappa



### Confini

- nord con Fg. 2 P.IIa 71, salvo altri;
- est con Fg.2 P.IIa 69, salvo altri;
- sud con Fg. 3 P.IIe 241, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 71, 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 Fossetta della Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

### Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	1.390,00	1,00	1.390,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		1.390,00		1.390,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

### Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Fg.2 Part.70 Sub.	1.390,00	S1	1,00	1.390,00
<b>Totale per piano</b>	1.390,00			1.390,00

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## CARATTERISTICHE

### -Uliveto Zona Fossetta della 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	1.390,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	1.390,0	m <sup>2</sup>	-

#### ■ 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 Fossetta della Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Uliveto
<b>Destinazione</b>	Agricola

**Localizzazione/Ubicazione**

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

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Terreno agricolo	<b>Categoria</b>	
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Piccola

**Rapporti di posizione**

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





## DOCUMENTI

### -Uliveto Zona Fossetta della Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

#### ■ Elenco Visure catastali

##### **N. 1 FG2 P70 STORICA ANALITICA PROSEDI DOC\_1657924068 del 02/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

#### ■ Elenco Certificazioni

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

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

Autenticità: Copia autentica

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

#### ■ Elenco Visure conservatorili

##### **N. 3 TRASCRIZIONE ATTO COMPRAVENDITA RP 16959 del 1989 DOC\_1591869635 del 11/01/2023**

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

Autenticità: Copia autentica

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

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

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

Autenticità: Copia autentica

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

#### ■ Elenco Planimetrie

##### **N. 5 ESTRATTO DI MAPPA DOC\_1422532998 del 07/06/2021**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

#### ■ Elenco Documenti generici

##### **N. 6 ULIVETO VAM del 29/07/2023**

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: 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

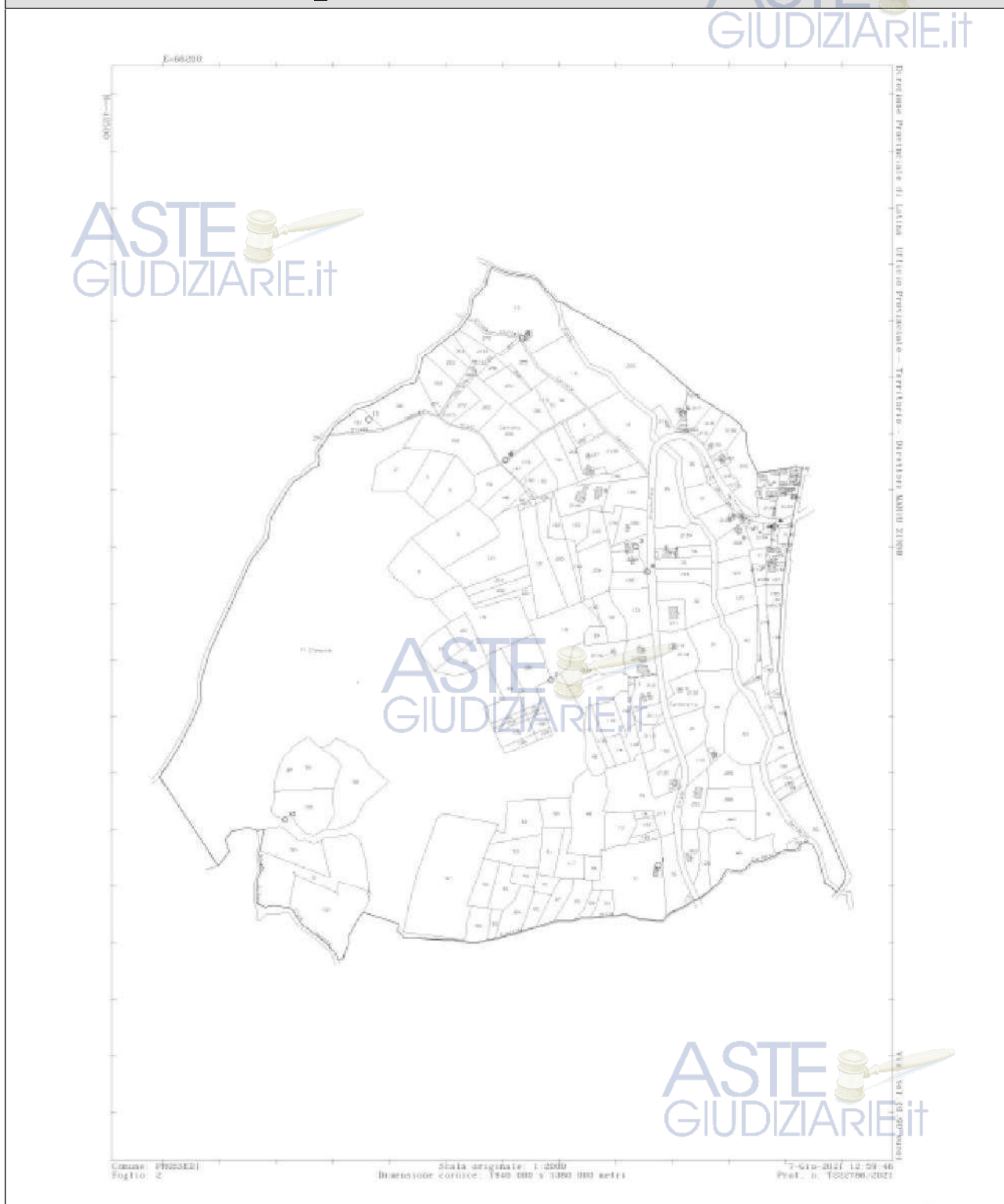
Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.



**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

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.

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

**CONSISTENZA CATASTALE**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Comune amministrativo di</b>	PROSEDI	<b>Provincia di</b>	LT
---------------------------------	---------	---------------------	----

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		2	70	Uliveto	3	2,51	1,01		13	90
<b>Totali</b>						<b>2,51</b>	<b>1,01</b>		<b>13</b>	<b>90</b>

**Dettagli catasto terreni**

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 70 (Bene principale) Situazione in atti al 02/08/2023  
Superficie catastale: 1.390,00 m<sup>2</sup>

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

**VALUTAZIONE**  
**Uliveto Zona Fossetta della Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

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

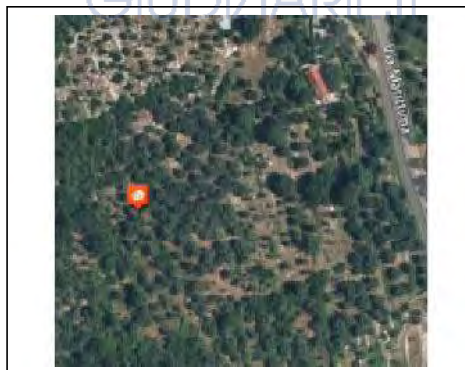
  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	03/08/2022	<b>Data ultima modifica</b>	01/10/2023
<b>Codice</b>	0037 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 139 PROSEDI		
<b>Classificazione</b>	Uliveto		
<b>Denominazione</b>	ULIVETO		
<b>Destinazione</b>	Agricola		
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>			
<b>Superficie</b>	1.910,00 m <sup>2</sup> Consistenza da Superfici Catastal...		



**Ubicazione**

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

**Descrizione principale**

Il terreno si trova sulla parte alta della collina, uscendo da Prossedi, a sinistra della strada provinciale Marittima SP 252, in posizione elevata, raggiungibile con difficoltà solo a piedi o con mezzi fuoristrada o un camminamento rupestre interpodereale.

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

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.

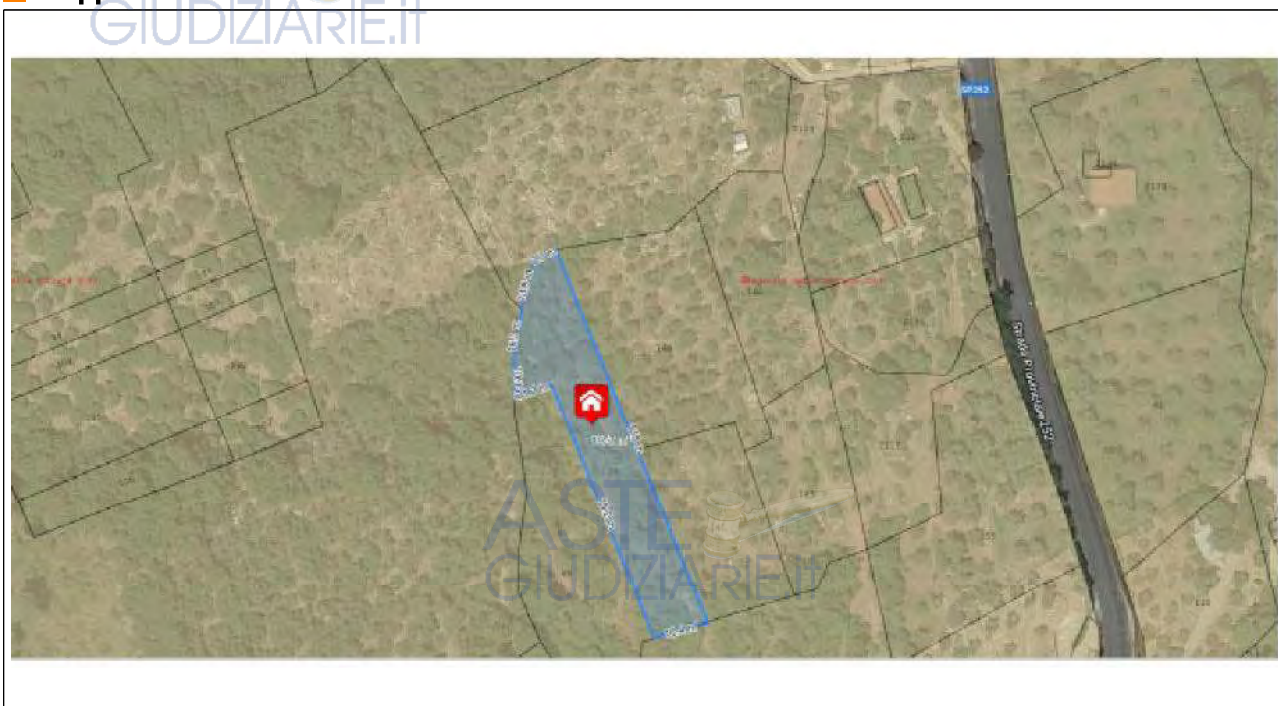
## GEOGRAFIA

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

### Ubicazione

<b>Regione</b>	LAZIO	<b>Provincia</b>	LT
<b>Comune</b>	PROSEDI		
<b>Zona</b>	"Zone rurali"		
<b>Indirizzo</b>	Zona Cardarella		
<b>Civico</b>	snc	<b>Cap</b>	04010
<b>Latitudine</b>	41° 31' 43,6980"	<b>Longitudine</b>	13° 15' 16,2684"

### Mappa



### Confini

- nord con Fg. 2 P.IIa 27, salvo altri;
- est con Fg. 2 P.IIe 140 e 141, salvo altri, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIa 75, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIe 48 e 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**  
**-Uliveto Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

**Riassunto consistenza**

<b>Metodo di misura</b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie principale	S1	1.910,00	1,00	1.910,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		1.910,00		1.910,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Piano Indistinto**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup.Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
Fg.2 Part.139 Sub.	1.910,00	S1	1,00	1.910,00
<b>Totale per piano</b>	1.910,00			1.910,00

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



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



**Locazionali - Ubicazione**

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

**Terreno**

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

**Vincoli**

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

**Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	1.910,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	1.910,0	m <sup>2</sup>	-

**Compravendita - Valutazione**

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



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

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Uliveto
<b>Destinazione</b>	Agricola

**Localizzazione/Ubicazione**

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

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Terreno agricolo	<b>Categoria</b>	
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Media

**Rapporti di posizione**

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

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## DOCUMENTI

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

#### ■ Elenco Visure catastali

##### **N. 1 FG2 P139 PROSEDI\_DOC\_1526034494 del 25/05/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PROSEDI Comune catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 139 Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 19 a 10 ca

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

#### ■ Elenco Certificazioni

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

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

#### ■ Elenco Visure conservatorili

##### **N. 3 TRASCRIZIONE 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.

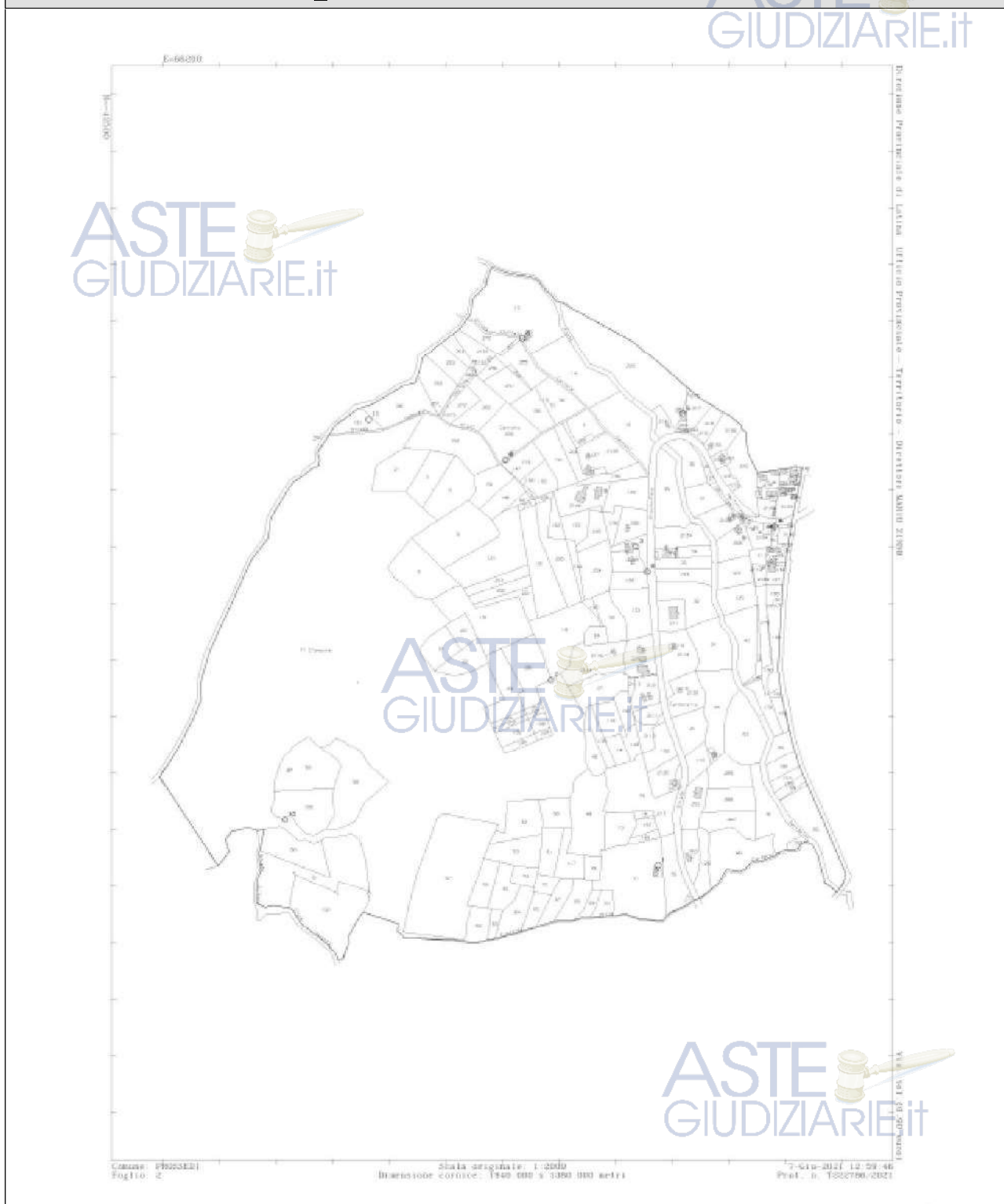
Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

■ **Planimetrie**

**N. 5 - ESTRATTO DI MAPPA DOC\_1422532998**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT 




Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT 


Documenti generici

N. 6 - ULIVETO VAM

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
ULIVETO	10000	21000

**ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE**

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

Uliveto

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

€ 16.215/ha

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

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

**CONSISTENZA CATASTALE**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Comune amministrativo di</b>	PROSEDI	<b>Provincia di</b>	LT
---------------------------------	---------	---------------------	----

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		2	139	Uliveto	2	7,40	3,45		19	10
<b>Totali</b>						<b>7,40</b>	<b>3,45</b>		<b>19</b>	<b>10</b>

**Dettagli catasto terreni**

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 139 (Bene principale) Situazione in atti al 25/05/2022

Superficie catastale: 1.910,00 m<sup>2</sup>

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 P139 PROSEDI\_DOC\_1526034494 del 25/05/2022Il 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

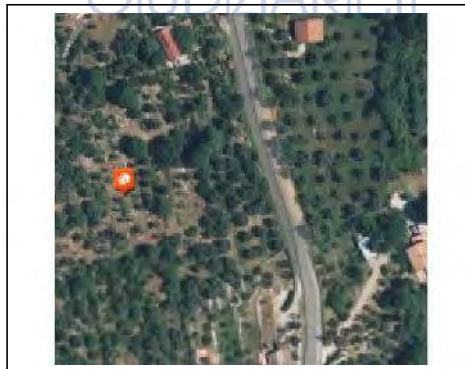
  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	03/08/2022	<b>Data ultima modifica</b>	01/10/2023
<b>Codice</b>	0040 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 143 PROSEDI		
<b>Classificazione</b>	Uliveto		
<b>Denominazione</b>	ULIVETO		
<b>Destinazione</b>	Agricola		
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>			
<b>Superficie</b>	1.325,00 m <sup>2</sup> Consistenza da Superfici Catastal...		



**Ubicazione**

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

**Descrizione principale**

Il terreno si trova sulla parte alta della collina, uscendo da ProseDI, 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 27/08/1972 Pubblico ufficiale FIORE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 87251 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 2711 registrato in data 16/09/1972 - Voltura n. 7178 in atti dal 30/12/1978. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/10/1972 N 9795 - FROSINONE - Registro Particolare 1105, Registro Generale 8795 - Atto tra vivi - COMPRAVENDITA. (cfr. testo a margine atto notarile).

**Urbanistica e vincoli**

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

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

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

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

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

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023



approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

- art. 36 del PTPR - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.
  - i terreni corrispondenti al Foglio n. 2 Particella nn. 31 e 70 ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica con la seguente tipologia di vincolo:
    - art. 39 del PTPR - Protezione delle aree boscate;
  - i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particella nn. 2111, 24, 31, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113 ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione - artt. 31 bis e 31 bis.I della L.R. 24/1998 Area a connotazione specifica - Sistema Agrario a carattere permanente.
  - i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particelle nn. 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 104, 105, 107, 108: ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione: Direttiva comunitaria 79/409/CEE - DGR 2146 del 19/03/1996 - DOR 651 del 19/07/2005 Zona a Protezione Speciale Zps 001 - Conservazione Uccelli selvatici
  - i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particelle nn. n. 19, 21, 22, 23, 25, 26, 49, 107, 108: ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione: Legge Regionale 02/05/1995 n. 17 - DCR 29/07/1998 n. 450 - Ambiti di protezione delle Attività venatorie apv\_001
  - i terreni corrispondenti Al Foglio n. 02 Particelle nn. : ( cfr. attestazione Ufficio Tecnico Comunale) ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n.42/2004 con la seguente prescrizione:  
Art. 46 Legge Regionale 29/1997 - DGR 11746/1993 - DGR 1100/2002 - SP\_001 Schemi del piano dei parchi (Areali).
- Ai sensi del Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e sulla base di quanto riportato sulla Cartografia del Vincolo Idrogeologico;  
i terreni corrispondenti: al Foglio n.2 Particelle nn. 2111, 24, 31, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113:
- risultano gravati da Vincolo Idrogeologico.
- Ai sensi della legge n. 1766 del 10/06/1927 e del R.D. n. 332 del 26/02/1928 "Usi Civici", sulla base dell'analisi territoriale redatta dal Perito Demaniale geom. Brigida RICCARDI,  
i terreni corrispondenti: al Foglio n. 2 Particelle nn. 2111, 24, 31, 19, 23, 75, 104, 105, 155, 2112, 2113;
- risultano gravati da Uso Civico per diritto di pascolo.

Restano salvi vincoli ambientali e territoriali sovraordinati.

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

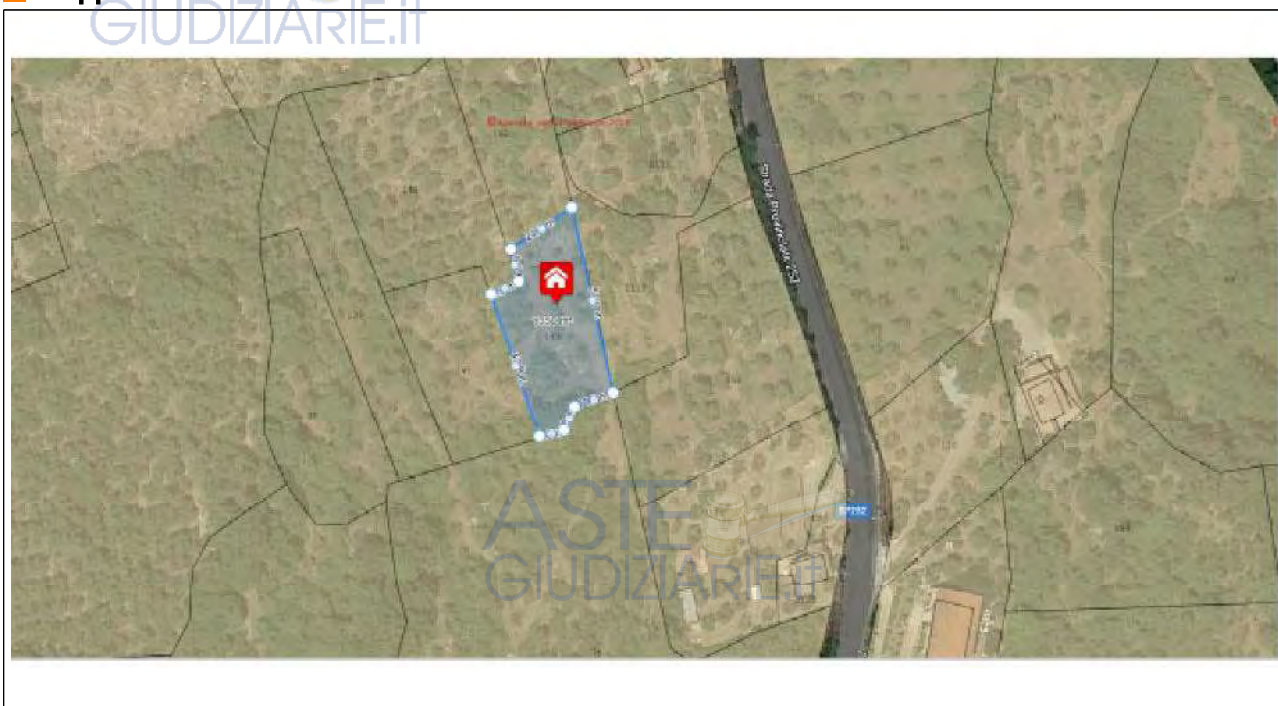
## GEOGRAFIA

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

### Ubicazione

<b>Regione</b>	LAZIO	<b>Provincia</b>	LT
<b>Comune</b>	PROSEDI		
<b>Zona</b>	"Zone rurali"		
<b>Indirizzo</b>	Zona Cardarella		
<b>Civico</b>	snc	<b>Cap</b>	04010
<b>Latitudine</b>	41° 31' 43,3632"	<b>Longitudine</b>	13° 15' 19,0224"

### Mappa



### Confini

- nord con Fg. 2 P.IIa 142, salvo altri;
- est con Fg. 2 P.IIa 2112, salvo altri, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIa 75, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 141, 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 diretti dalla strada al terreno, esso si raggiunge percorrendo sentieri interpoderali.

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



**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

**Riassunto consistenza**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	1.325,00	1,00	1.325,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		1.325,00		1.325,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Piano Indistinto**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Fg.2 Part.143 Sub.	1.325,00	S1	1,00	1.325,00
<b>Totale per piano</b>	1.325,00			1.325,00



**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	1.325,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	1.325,0	m <sup>2</sup>	-

**Compravendita - Valutazione**

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



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

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Uliveto
<b>Destinazione</b>	Agricola

**Localizzazione/Ubicazione**

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

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Terreno agricolo	<b>Categoria</b>	
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Medio piccola

**Rapporti di posizione**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

■ **Elenco Visure catastali**

**N. 1 FG2 P143 PROSEDI\_DOC\_1526043812 del 25/05/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PROSEDI Comune catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 143 Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 13 a 25 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 11\_10\_1972 n 9795 vol RP1105 RG 8795 del 04/08/2023**

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

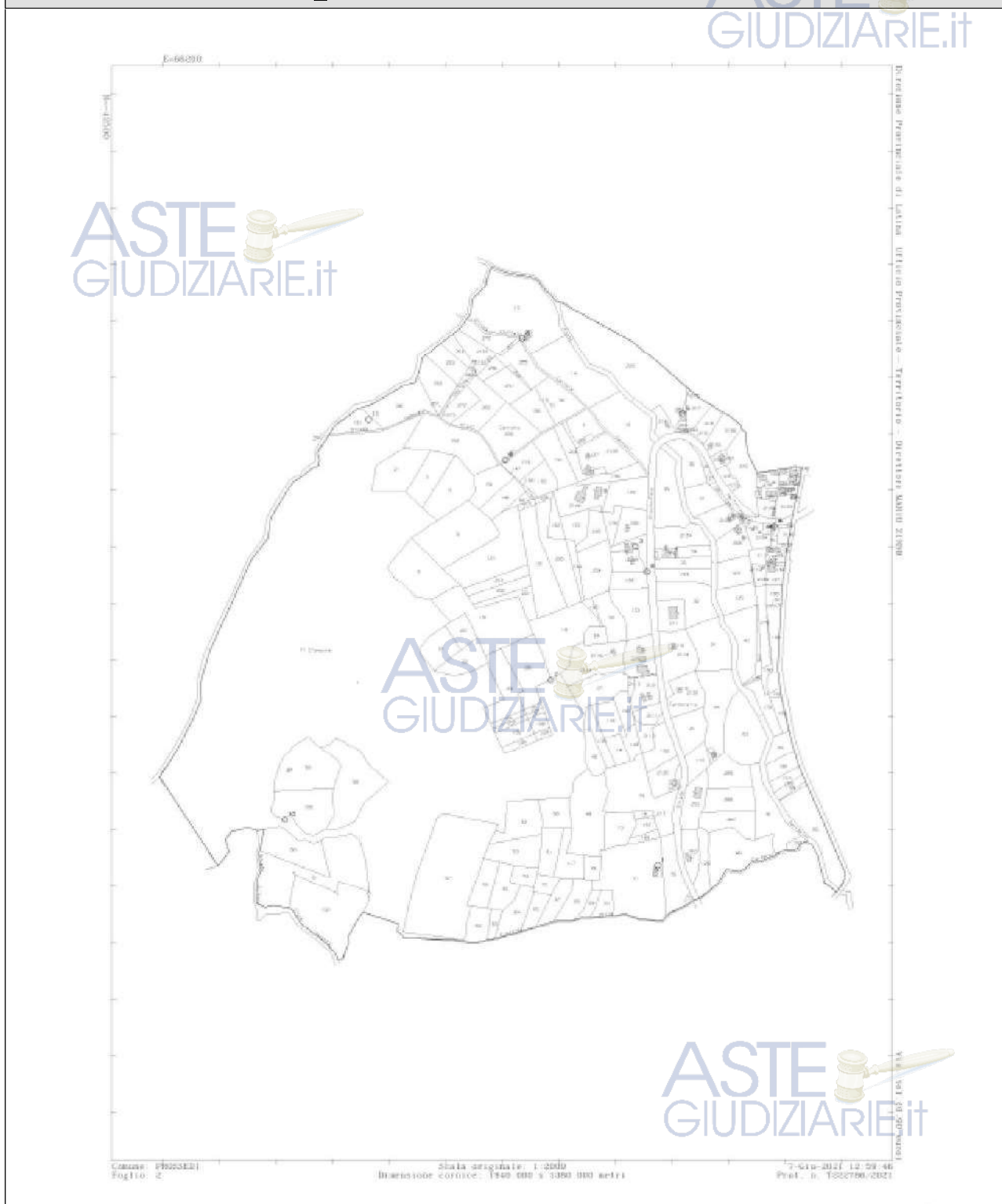
La corrispondenza con la classificazione ad uliveto appare parziale con la presenza di vegetazione di altro tipo.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

■ **Planimetrie**

**N. 5 - ESTRATTO DI MAPPA DOC\_1422532998**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it




Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it


Documenti generici

N. 6 - ULIVETO VAM

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
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

<b>Comune amministrativo di</b>	PROSEDI	<b>Provincia di</b>	LT
---------------------------------	---------	---------------------	----

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		2	143	Uliveto	2	5,13	2,40		13	25
<b>Totali</b>						<b>5,13</b>	<b>2,40</b>		<b>13</b>	<b>25</b>

**Dettagli catasto terreni**

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 143 (Bene principale) Situazione in atti al 25/05/2022

Superficie catastale: 1.325,00 m<sup>2</sup>

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 P143 PROSEDI\_DOC\_1526043812 del 25/05/2022Il documento è conforme alla realtà.

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

### VALUTAZIONE

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

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

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

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

### Bilanci

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

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

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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

### ■ Stima per Punti di merito

#### ■ Quotazioni/prezzi medi

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

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

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	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
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1,62</b>	<b>1,00</b>

#### ■ 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 <sup>2</sup> )	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1,62	-
Superficie principale = 1.325,0 m <sup>2</sup>	1,000	0,00	0,00
Giacitura = Med	0,970	-0,05	-3,09
Sistemazione del terreno = Min	0,900	-0,16	-9,88
	Prezzo medio corretto	1,41 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	1.325,00 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1,41 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (1.325,0 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 1.868,25 €

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

■ **Valore di mercato**

<b>Valore di mercato</b>	[Stima per Punti di merito]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	1.868,25

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

1.868,25 €

Diconsi Euro unomilaottocentosessantaottovirgolaventicinque

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

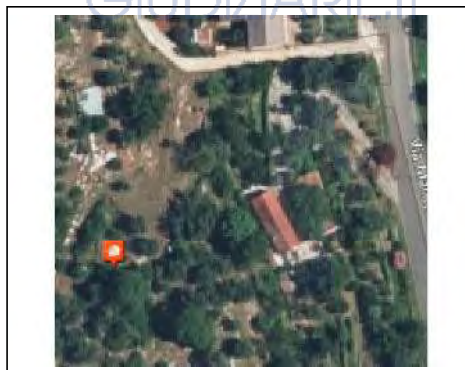
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	03/08/2022	<b>Data ultima modifica</b>	01/10/2023
<b>Codice</b>	0039 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 142 PROSEDI		
<b>Classificazione</b>	Uliveto		
<b>Denominazione</b>	ULIVETO		
<b>Destinazione</b>	Agricola		
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>			
<b>Superficie</b>	1.474,00 m <sup>2</sup> Consistenza da Superfici Catastal...		



**Ubicazione**

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

**Descrizione principale**

Il terreno si trova sulla parte alta della collina, uscendo da Prossedi, a sinistra della strada provinciale Marittima SP 252, 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 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 1101, Registro Generale 7062 - Atto tra vivi  
- COMPRAVENDITA. (cfr. testo a margine atto notarile)

**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

<b>Regione</b>	LAZIO	<b>Provincia</b>	LT
<b>Comune</b>	PROSEDI		
<b>Zona</b>	"Zone rurali"		
<b>Indirizzo</b>	Zona Cardarella		
<b>Civico</b>	snc	<b>Cap</b>	04010
<b>Latitudine</b>	41° 31' 45,3360"	<b>Longitudine</b>	13° 15' 18,2700"

### Mappa



### Confini

- nord con Fg. 2 P.IIa 27, salvo altri;
- est con Fg. 2 P.IIa 2113, salvo altri, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIa 143, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 140, 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 diretti dalla strada 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**

<b>Tipo di consistenza</b>	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

**Riassunto consistenza**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	1.474,00	1,00	1.474,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		1.474,00		1.474,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Piano Indistinto**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Fg.2 Part.142 Sub.	1.474,00	S1	1,00	1.474,00
<b>Totale per piano</b>	1.474,00			1.474,00





**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	1.474,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	1.474,0	m <sup>2</sup>	-

**■ Compravendita - Valutazione**

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



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

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Uliveto
<b>Destinazione</b>	Agricola

**Localizzazione/Ubicazione**

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

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>		<b>Categoria</b>	
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Medio piccola

**Rapporti di posizione**

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





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

■ **Elenco Visure catastali**

**N. 1 FG2 P142 PROSEDI\_DOC\_1526036461 del 25/05/2022**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PROSEDI Comune catastale di PROSEDI

Catasto Terreni

Fg. 2 Part. 142 Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 14 a 74 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 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

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

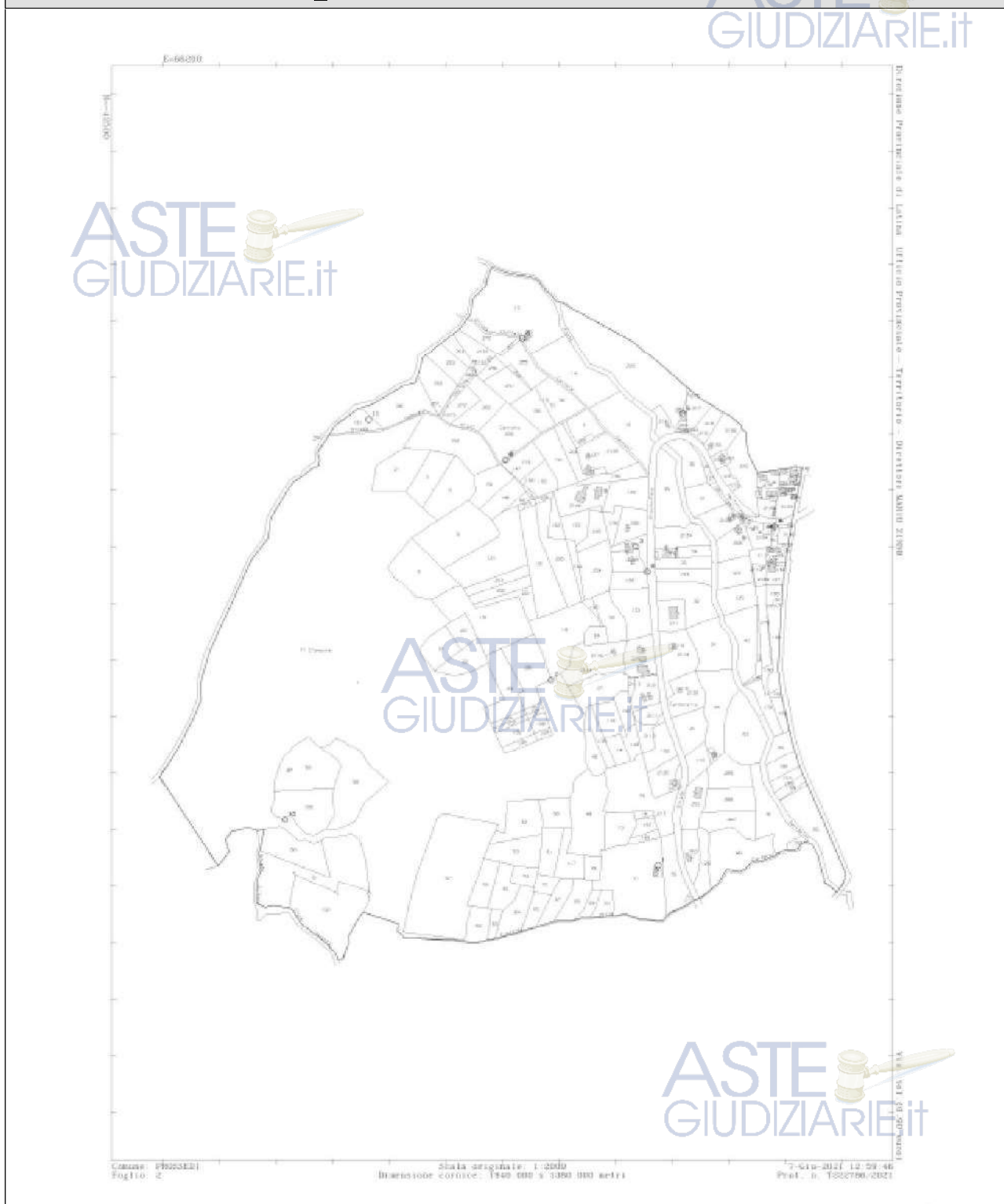
La corrispondenza con la classificazione ad uliveto appare parziale con la presenza di vegetazione di altro tipo.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

**Planimetrie**

**N. 5 - ESTRATTO DI MAPPA DOC\_1422532998**

ASTE GIUDIZIARIE.it




Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it


Documenti generici

N. 6 - ULIVETO VAM

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
ULIVETO	10000	21000

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

**Uliveto**

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

**€ 16.215/ha**

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

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

**CONSISTENZA CATASTALE**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Comune amministrativo di</b>	PROSEDI	<b>Provincia di</b>	LT
---------------------------------	---------	---------------------	----

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		2	142	Uliveto	2	5,71	2,66		14	74
<b>Totali</b>						<b>5,71</b>	<b>2,66</b>		<b>14</b>	<b>74</b>

**Dettagli catasto terreni**

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 142 (Bene principale) Situazione in atti al 25/05/2022

Superficie catastale: 1.474,00 m<sup>2</sup>

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 P142 PROSEDI\_DOC\_1526036461 del 25/05/2022Il documento è conforme alla realtà.

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

### VALUTAZIONE

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

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

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

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

### Bilanci

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

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



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

### ■ Stima per Punti di merito

#### ■ Quotazioni/prezzi medi

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

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

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	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
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1,62</b>	<b>1,00</b>

#### ■ 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 <sup>2</sup> )	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1,62	-
Superficie principale = 1.474,0 m <sup>2</sup>	1,000	0,00	0,00
Giacitura = Med	0,980	-0,03	-1,85
Sistemazione del terreno = Min	0,900	-0,16	-9,88
	Prezzo medio corretto	1,43 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	1.474,00 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1,43 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (1.474,0 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 2.107,82 €



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



■ **Valore di mercato**

<b>Valore di mercato</b>	[Stima per Punti di merito]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	2.107,82

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

2.107,82 €

Diconsi Euro duemilacentosettevirgolaottantadue



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023



## SCHEDA IMMOBILE

### -Uliveto Zona Località Cerreto, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	03/08/2022	<b>Data ultima modifica</b>	01/10/2023
<b>Codice</b>	0041 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 155 PROSEDI		
<b>Classificazione</b>	Uliveto		
<b>Denominazione</b>	ULIVETO		
<b>Destinazione</b>	Agricola		
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>			
<b>Superficie</b>	2.920,00 m <sup>2</sup> Consistenza da Superfici Catastal...		



#### Ubicazione

Zona Località Cerreto, 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 Prossedi, 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. La corrispondenza con la classificazione ad uliveto appare parziale con la presenza di vegetazione di altro tipo.

#### Provenienza e titolarità

Atto del 07/06/2006 Pubblico ufficiale SCHETTINO MARCIANO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 713 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12797.1/2006 Reparto PI di LATINA in atti dal 26/06/2006.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/06/2006 N 123 - LATINA - Registro Particolare n. 12797 , Registro Generale n. 22291 - - COMPRAVENDITA..

#### Urbanistica e vincoli

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

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

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

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

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

- il terreno corrispondenti al Foglio n. 02 Particella nn. 31,

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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.

## GEOGRAFIA

### -Uliveto Zona Località Cerreto, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	LAZIO	<b>Provincia</b>	LT
<b>Comune</b>	PROSEDI		
<b>Zona</b>	"Zone rurali"		
<b>Indirizzo</b>	Zona Località Cerreto		
<b>Civico</b>	snc	<b>Cap</b>	04010
<b>Latitudine</b>	41° 31' 43,0464"	<b>Longitudine</b>	13° 15' 21,3300"

#### Mappa



#### Confini

- nord con Fg. 2 P.IIa 2112, salvo altri;
- est con la Strada Provinciale Marittima 252, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIa 2120, 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

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

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**-Uliveto Zona Località Cerreto, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

**Riassunto consistenza**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	2.920,00	1,00	2.920,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		2.920,00		2.920,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Piano Indistinto**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Fg.2 Part.155 Sub.	2.920,00	S1	1,00	2.920,00
<b>Totale per piano</b>	2.920,00			2.920,00





## CARATTERISTICHE

**-Uliveto Zona Località Cerreto, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

### ■ Locazionali - Ubicazione

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

### ■ Terreno

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

### ■ Vincoli

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

### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	2.920,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	2.920,0	m <sup>2</sup>	-

### ■ 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 Località Cerreto, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Uliveto
<b>Destinazione</b>	Agricola

**Localizzazione/Ubicazione**

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

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Terreno agricolo	<b>Categoria</b>	
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Medio grande

**Rapporti di posizione**

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





**DOCUMENTI**  
**-Uliveto Zona Località Cerreto, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

■ **Elenco Visure catastali**

**N. 1 FG2 P155 PROSEDI STORICA ANALITICA DOC\_1657926199 del 02/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Foglio 2 Particella 155. La corrispondenza con la classificazione ad uliveto appare parziale con la presenza di vegetazione di altro tipo.

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 23/06/2006 RG22291 RP12797 LATINA DOC\_1657207320 del 31/07/2023**

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

Autenticità: Originale

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

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

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

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Planimetrie**

**N. 5 ESTRATTO DI MAPPA DOC\_1422532998 del 07/06/2021**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: 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.

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

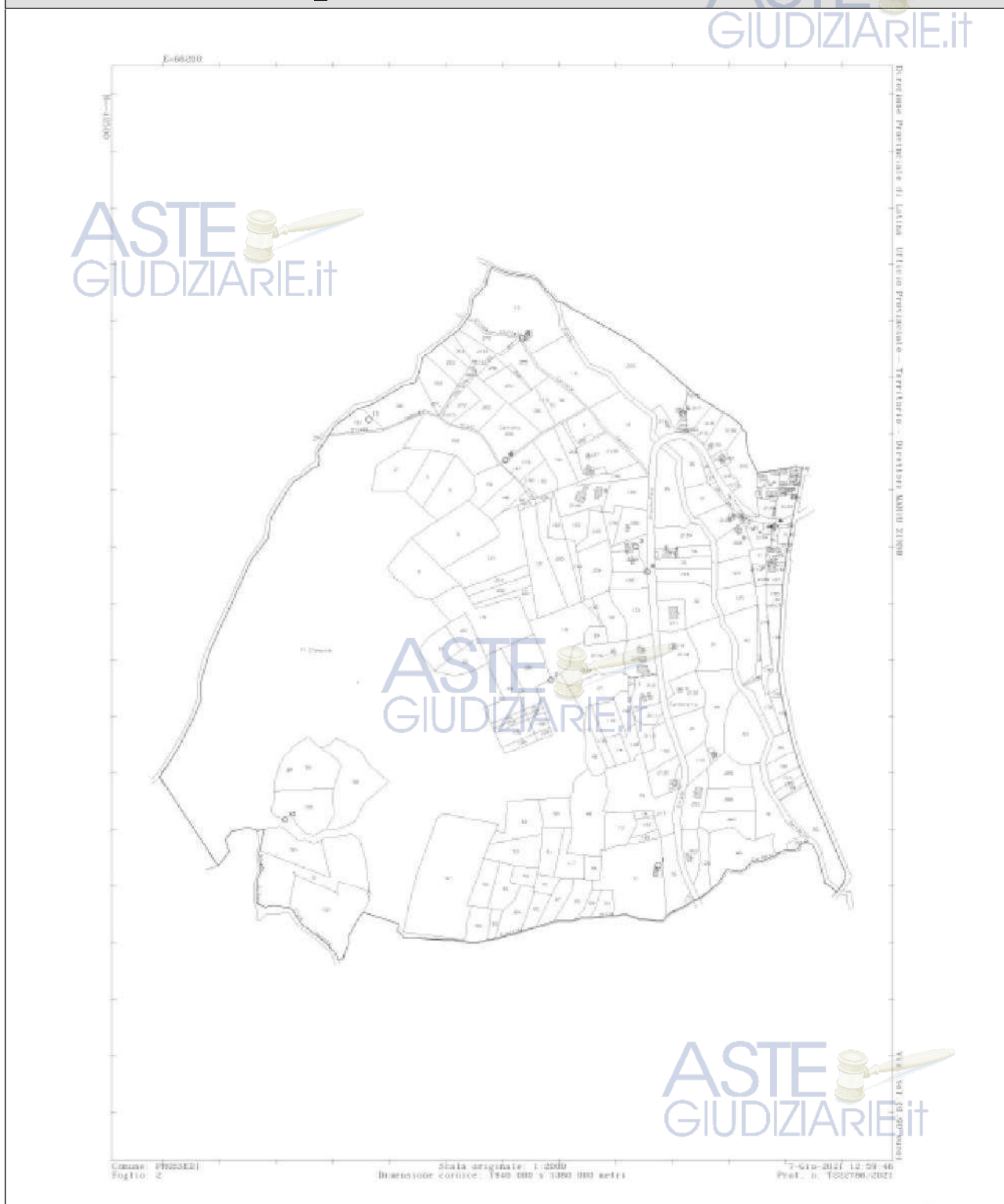
Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.



**Planimetrie**

**N. 5 - ESTRATTO DI MAPPA DOC\_1422532998**

ASTE GIUDIZIARIE.it




Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it


Documenti generici

N. 6 - ULIVETO VAM

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

**CONSISTENZA CATASTALE**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Comune amministrativo di</b>	PROSEDI	<b>Provincia di</b>	LT
---------------------------------	---------	---------------------	----

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		2	155	Uliveto	2	11,31	5,28		29	20
<b>Totali</b>						<b>11,31</b>	<b>5,28</b>		<b>29</b>	<b>20</b>

**Dettagli catasto terreni**

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 155 (Bene principale) Situazione in atti al 02/08/2023

Superficie catastale: 2.920,00 m<sup>2</sup>

Altre informazioni

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

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

**VALUTAZIONE**  
**Uliveto Zona Località Cerreto, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

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

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

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

**Bilanci**  
**Uliveto Zona Località Cerreto, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

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



## STIMA PER PUNTI DI MERITO Uliveto Zona Località Cerreto, 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 <sup>2</sup> )	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
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1,62</b>	<b>1,00</b>

#### ■ 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 <sup>2</sup> )	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1,62	-
Superficie principale = 2.920,0 m <sup>2</sup>	1,000	0,00	0,00
Giacitura = Med	0,980	-0,03	-1,85
Sistemazione del terreno = Med	0,950	-0,08	-4,94
	Prezzo medio corretto	1,51 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	2.920,00 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1,51 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (2.920,0 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 4.409,20 €

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**Uliveto Zona Località Cerreto, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

■ **Valore di mercato**

<b>Valore di mercato</b>	[Stima per Punti di merito]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	4.409,20

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

4.409,20 €

Diconsi Euro quattromilaquattrocentonovevirgolaventi

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

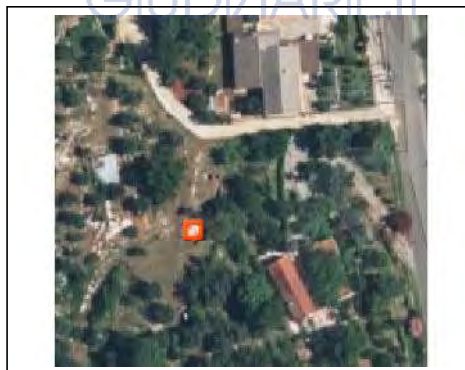
  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SCHEDA IMMOBILE

### -Area urbana Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	03/08/2022	<b>Data ultima modifica</b>	01/10/2023
<b>Codice</b>	0044 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 2113 PROSEDI		
<b>Classificazione</b>	Area urbana		
<b>Denominazione</b>	AREE DI URBANI E PROMISCUI.		
<b>Destinazione</b>	Mista		
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>			
<b>Superficie</b>	312,00 m <sup>2</sup> 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 iniziale della collina, uscendo da Prose di, a sinistra della strada provinciale Marittima SP 252 ed in comunicazione con essa tramite una strada di manovra di penetrazione ai lotti interni; da qui la classificazione catastale ad area urbana. In realtà si tratta di uno slargo stradale ove sostare o fare manovra, costituisce una frazione di strada; solitamente queste superfici vengono utilizzate per fini transitori. Vengono definite "temporanee" perché la durata di queste zone non dovrebbe oltrepassare l'anno; in concreto però, rimangono iscritte in catasto a lungo. L'area urbana viene inclusa nella categoria fittizia, inserita con lo scopo di presentare e censire in catasto alcuni immobili considerati più particolari, come la categoria F1.

Le peculiarità dell'area urbana per quanto riguarda la vista catastale sono: mancanza di rendita catastale poiché non producono reddito, è presente l'obbligo di indicare la superficie in visura. E' importante comprendere che "area urbana" (categoria F/1), censita esclusivamente ai fabbricati. Tale area, intestabile e volturabile, rappresenta la pertinenza scoperta di un fabbricato o di un eventuale lotto, perdendo, di fatto, la sua vocazione agricola, ma poiché la destinazione urbanistica che governa l'assetto del territorio è E1 - Zona Agricola Montana, la stima è eseguita come area agricola con punti di demerito non essendo in atto la sua vocazione culturale. 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 - FROSINONE del 5/8/1972 R.G. n.7893 vol. 1101 e R.P. n.7062.

#### 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 e possibile desumere dalla sovrapposizione della mappa catastale alla cartografia aerofotogrammetrica dello strumento urbanistico in vigore, sono le seguenti:

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

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

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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. 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

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023



rispondenza tra planimetrie catastali e planimetrie degli strumenti urbanistici.



---

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023



## GEOGRAFIA

**-Area urbana Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

### Ubicazione

<b>Regione</b>	LAZIO	<b>Provincia</b>	LT
<b>Comune</b>	PROSEDI		
<b>Zona</b>	"Zone rurali"		
<b>Indirizzo</b>	Zona Cardarella		
<b>Civico</b>	snc	<b>Cap</b>	04010
<b>Latitudine</b>	41° 31' 46,0308"	<b>Longitudine</b>	13° 15' 18,9252"

### Mappa



### Confini

- nord con Fg. 2 P.Illa 225, salvo altri;
- est con Fg. 2 P.Illa 212, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.Illa 142, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.Illa 27, 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

Accesso diretto dalla Strada Provinciale Marittima 252 al terreno, mediante strada secondaria di penetrazione.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Area urbana Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)



### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

### Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
		312,00	1,00	312,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		312,00		312,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

### Consistenza per il

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )	Altezza (m)	Vol. Comm. (m <sup>3</sup> )
<b>Totale per piano</b>	-			-		-
<b>Totale piani ripetuti</b>						



## CARATTERISTICHE

-Area urbana 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	-
Zona urbanizzata	ZUB	0	0=no 1=sì	-

### ■ Terreno

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

### ■ Vincoli

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

### ■ Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Destinazione urbanistica	DUR	E1 - ZONA AGRICOLA MONTANA	(descrizione libera)	-

### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	312,0	m <sup>2</sup>	-

### ■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	21/09/2023	giorno/mese/anno	-

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**-Area urbana Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

■ **Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Area urbana
<b>Destinazione</b>	Mista

■ **Localizzazione/Ubicazione**

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

■ **Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Terreno agricolo	<b>Categoria</b>	
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Piccola

■ **Rapporti di posizione**

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





## DOCUMENTI

**-Area urbana Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)**

### ■ Elenco Visure catastali

**N. 0 NCT TERRENI STORICA F2 P2113 DOC\_1670084926 del 29/09/2023**

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

**N. 2 FG2 P2113 PROSEDI STORICA ANALITICA FABBRICATI DOC\_1657923013 del 02/08/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Foglio 2 Particella 2113 Sub

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

### ■ Elenco Certificazioni

**N. 3 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. 4 TRASCRIZIONE A FAVORE - FROSINONE - del 5/8/1972 R.G. n.7893 vol. 1101 e R.P. n.7062. del 28/09/2023**

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

Autenticità: Copia autentica

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

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

**N. 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE - U.Prov. LATINA - R g. 26751 Rp. 4229 del 22/08/2023**

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. 6 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. 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

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

Osservatorio dei valori agricoli-provincia di Latina-Rilevazione 2022.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

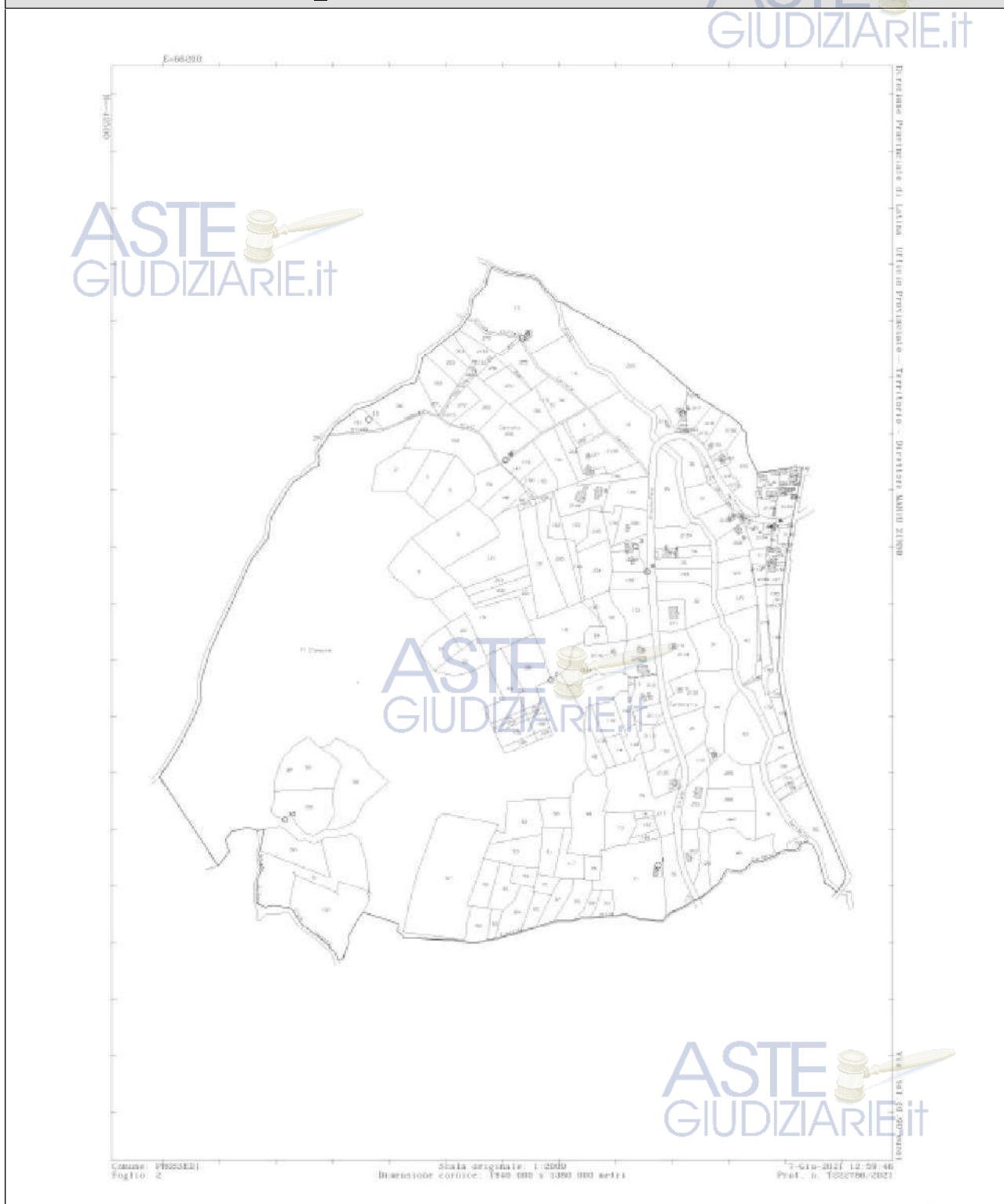


Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

■ **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

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



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

### Fabbricati - Comune catastale di PROSEDI (H076)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		2	2113		F 1 -Area urbana	-	312 m	-	312,00
<b>Totali</b>								<b>0,00</b>	<b>312,00</b>

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 2 Part. 2113 (Bene principale) Situazione in atti al 02/08/2023

Tipo di particella: Strada

Superficie catastale: 312,00 m<sup>2</sup>

Altre informazioni

Le aree urbane non producono reddito e, se non vengono riconosciute area fabbricabili o edificabili, come tutte le altre categorie fittizie sono esenti da tasse municipali immobiliari. Tutte le entità urbane di tipo F sono state istituite con la nascita della procedura DOCFI per identificare quei casi in cui l'U.I. non produce reddito; difatti sono tipologie di U.I. che sono sempre esistite ma con l'avvento della procedura DOCFI sono state codificate con la lettera "F" per essere inserite nella banca dati ed essere subito riconosciute.



Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023



### VALUTAZIONE

#### Area urbana Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Area urbana 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 giovedì 21/09/2023.

### Bilanci

#### Area urbana Zona Cardarella, snc - 04010 - PROSEDI (LT)

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

**STIMA PER PUNTI DI MERITO**  
**Area urbana 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 <sup>2</sup> )	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
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1,33</b>	<b>1,00</b>

■ **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 <sup>2</sup> )	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1,33	-
Zona urbanizzata = No	0,500	-0,67	-50,38
Giacitura = Max	1,000	0,00	0,00
Sistemazione del terreno = Min	0,500	-0,33	-24,81
Uso civico = Presente	0,900	-0,03	-2,26
Superficie commerciale = 312,0 m <sup>2</sup>	1,000	0,00	0,00
	Prezzo medio corretto	0,30 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	312,00 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,30 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (312,0 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 93,60 €

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**Area urbana 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	93,60

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

93,60 €

Diconsi Euro novantatrevirgolasessanta

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

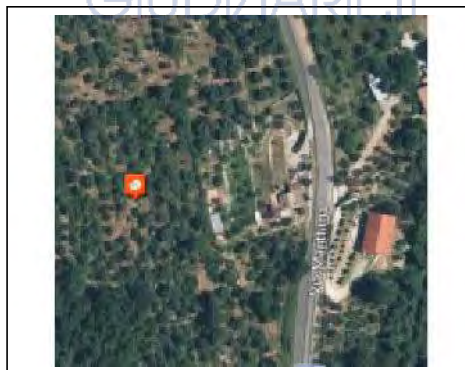
  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

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

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	03/08/2022	<b>Data ultima modifica</b>	01/10/2023
<b>Codice</b>	0032 SUBJECT Fg. 2 P.IIa 75 PROSEDI		
<b>Classificazione</b>	Uliveto		
<b>Denominazione</b>	ULIVETO		
<b>Destinazione</b>	Agricola		
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>			
<b>Superficie</b>	9.170,00 m <sup>2</sup> 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 e adiacente alla strada provinciale Marittima SP 252, allontanandosi da Prose di, 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 19/06/1981 Pubblico ufficiale FIORE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 126965 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 4361 registrato in data 06/07/1981 - Voltura n. 24982 in atti dal 30/11/1982 TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/1981 - LATINA - Registro Particolare 8943, Registro Generale 10733 - Atto tra vivi - COMPRAVENDITA.

**Urbanistica e vincoli**

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

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

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

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

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

Roma, data rapporto lunedì 02/10/2023

approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

- art. 36 del PTPR - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.
- i terreni corrispondenti al Foglio n. 2 Particella nn. 31 e 70 ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica con la seguente tipologia di vincolo:
  - art. 39 del PTPR - Protezione delle aree boscate;

- i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particella nn. 2111, 24, 31, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 74, 75, 104, 105, 107, 108, 139, 141, 142, 143, 155, 213, 2112, 2113  
ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione - artt. 31 bis e 31 bis.I della L.R. 24/1998  
Area a connotazione specifica - Sistema Agrario a carattere permanente.

- i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particelle nn. 19, 21, 22, 23, 25, 26, 48, 49, 70, 104, 105, 107, 108:  
ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione: Direttiva comunitaria 79/409/CEE - DGR 2146 del 19/03/1996 - DOR 651 del 19/07/2005  
Zona a Protezione Speciale Zps 001 - Conservazione Uccelli selvatici

- i terreni corrispondenti al Foglio n. 02 Particelle nn. n. 19, 21, 22, 23, 25, 26, 49, 107, 108:  
ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n. 42/2004 con la seguente prescrizione: Legge Regionale 02/05/1995 n. 17 - DCR 29/07/1998 n. 450 - Ambiti di protezione delle Attività venatorie apv\_001

- i terreni corrispondenti Al Foglio n. 02 Particelle nn. : ( cfr. attestazione Ufficio Tecnico Comunale)  
ricadono in zona assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. n.42/2004 con la seguente prescrizione:  
Art. 46 Legge Regionale 29/1997 - DGR 11746/1993 - DGR 1100/2002 - SP\_001 Schemi del piano dei parchi (Areali).

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

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

- risultano gravati da Vincolo Idrogeologico.

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

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

- risultano gravati da Uso Civico per diritto di pascolo.

Restano salvi vincoli ambientali e territoriali sovraordinati.

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

## GEOGRAFIA

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

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	LAZIO	<b>Provincia</b>	LT
<b>Comune</b>	PROSEDI		
<b>Zona</b>	"Zone rurali"		
<b>Indirizzo</b>	Zona Cardarella		
<b>Civico</b>	snc	<b>Cap</b>	04010
<b>Latitudine</b>	41° 31' 40,8036"	<b>Longitudine</b>	13° 15' 19,0224"

#### Mappa



#### Confini

- nord con Fg. 2 P.IIa 2120, salvo altri;
- est con la strada provinciale Marittima, salvo altri;
- sud con Fg. 2 P.IIe 73,74,76, salvo altri;
- ovest con Fg. 2 P.IIa 49, 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

Il terreno è adiacente alla strada è quindi possibile realizzare accessi da questa, attualmente esso si raggiunge percorrendo sentieri interpoderali.



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

■ **Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

■ **Riassunto consistenza**

<b>Metodo di misura</b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie principale	S1	9.170,00	1,00	9.170,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		9.170,00		9.170,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

■ **Consistenza per il Piano Indistinto**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup.Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
Fg.2 Part.75 Sub.	9.170,00	S1	1,00	9.170,00
<b>Totale per piano</b>	9.170,00			9.170,00





## CARATTERISTICHE

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

### ■ Locazionali - Ubicazione

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

### ■ Terreno

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

### ■ Vincoli

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

### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	9.170,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	9.170,0	m <sup>2</sup>	-

### ■ Compravendita - Valutazione

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

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

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Uliveto
<b>Destinazione</b>	Agricola

**Localizzazione/Ubicazione**

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

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Terreno agricolo	<b>Categoria</b>	
<b>Proprietà</b>	Proprietà esclusiva.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Grande

**Rapporti di posizione**

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





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

■ **Elenco Visure catastali**

**N. 1 FG2 P75 PROSEDI\_DOC\_1526044662 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. 75 Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 91 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 RG10733 RP8943 DEL 10\_07\_1981 DOC\_1657205172 del 31/07/2023**

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

Autenticità: Copia autentica

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

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

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

Autenticità: Copia autentica

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

■ **Elenco Planimetrie**

**N. 5 ESTRATTO DI MAPPA DOC\_1422532998 del 07/06/2021**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ **Elenco Documenti generici**

**N. 6 ULIVETO VAM del 29/07/2023**

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Originale

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

Osservatorio dei valori agricoli-provincia di Latina-Rilevazione 2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.