

Delibera del Commissario Straordinario
N° 67 del 12/05/2025**Struttura proponente:** AREA GESTIONE E
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO**Proposta n. 1183 del 08/05/2025****Oggetto:** Approvazione schema di "Scrittura Privata preliminare per costituzione di Servitù di passaggio pedonale e carrabile a servizio dell'Azienda Agricola Rrahishta Marjana nel Comune di Montalto Di Castro (VT), su porzione di terreno di proprietà di ARSIAL censita al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Pescia Romana, al Fg. 1 mappale 76 – Soggetto richiedente società Agricola "RRAHISHTA MARJANA"

Si dichiara la conformità della presente proposta di deliberazione alle vigenti norme di legge e la regolarità della documentazione

Funzionario Istruttore

Data 08/05/2025

Firma Ferraloro Nunzia

Responsabile del procedimento

Data 08/05/2025

Firma Ferraloro Nunzia

Dirigente di AREA

Data 08/05/2025

Firma Robusto Vincenzo Rosario

Il Direttore Generale

Data 12/05/2025

Firma Giacomo Guastella

*Il Commissario Straordinario
Massimiliano Raffa*

OGGETTO:	Approvazione schema di "Scrittura Privata preliminare per costituzione di Servitù di passaggio pedonale e carrabile a servizio dell'Azienda Agricola Rrahishta Marjana nel Comune di Montalto Di Castro (VT), su porzione di terreno di proprietà di ARSIAL censita al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Pescia Romana, al Fg. 1 mappale 76 - Soggetto richiedente società Agricola "RRAHISHTA MARJANA"
----------	---

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

- VISTA la Legge Regionale 10 gennaio 1995, n. 2, concernente l'Istituzione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL) e ss.mm.ii.;
- VISTO lo Statuto, approvato con Deliberazione 20 luglio 2021, n. 472, avente ad oggetto "Approvazione dello Statuto dell'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), ex art. 8- ter co.2 della Legge Regionale 10 gennaio 1995, n. 2",
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00100 del 15 giugno 2023, con il quale è stato nominato il Commissario Straordinario dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), nella persona del dott. Massimiliano Raffa;
- VISTA la Deliberazione del Commissario Straordinario 13 settembre 2023, n. 52/CS/RE, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore Generale di ARSIAL al Dott. Giacomo Guastella, a far data 01 ottobre 2023, giusta Determinazione dirigenziale 02 ottobre 2023, n. 641/RE;
- VISTA la Determinazione del Direttore Generale 22 luglio 2024, n. 77, con la quale è stato disposto di conferire l'incarico delle funzioni dirigenziali dell'Area Gestione e Valorizzazione del Patrimonio, presso la sede centrale di ARSIAL, all'Arch. Vincenzo rosario Robusto, a far data 01 agosto 2024, per anni 3 (tre), eventualmente rinnovabili, secondo le esigenze dell'Amministrazione e nel rispetto della normativa vigente e comunque non oltre l'eventuale data di collocamento a riposo per raggiunti limiti di età;
- PRESO ATTO che con la succitata Determinazione del Direttore Generale n. 77/2024, è stato, altresì, disposto di confermare le deleghe gestionali già attribuite ai Dirigenti ARSIAL con Determinazioni del Direttore Generale n. 643/RE/2023 e n. 42/2024, per adottare atti e provvedimenti amministrativi, così come previsto dall'art. 17 "Funzioni dei dirigenti", comma 1, lett b), del D.lgs 30 marzo 2011, n. 165 e ss.mm.ii., e confermate alcune disposizioni impartite con determinazione del Direttore Generale n. 480/2016;
- VISTA la Legge Regionale 30 dicembre 2024, n. 22 - Legge di stabilità regionale 2025;

VISTA la Legge Regionale 30 dicembre 2024, n. 23, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario della Regione Lazio 2025-2027 e dei suoi Enti pubblici dipendenti. Con l'art. n. 6, comma 1, lett. c), della già menzionata Legge è stato approvato, altresì, il Bilancio di Previsione finanziario 2025-2027 ARSIAL, approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 115 del 11 ottobre 2024;

VISTA la Deliberazione del Commissario Straordinario 27 giugno 2024, n. 76, con la quale è stato adottato il Regolamento di Contabilità ed Economale di ARSIAL;

VISTA la Deliberazione del Commissario Straordinario 17 aprile 2025, n. 52, avente ad oggetto "Approvazione del Rendiconto di gestione per l'annualità 2024";

VISTO il D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, e ss.mm.ii.;

PREMESSO che ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale istitutiva di ARSIAL n. 10 gennaio 1995 n. 2, nonché successive modifiche ed integrazioni, i beni della riforma fondiaria dell'ERSAL, già Ente Maremma, sono divenuti parte integrante del patrimonio dell'Agenzia;

PREMESSO che tutto il patrimonio dell'Agenzia è soggetto alle disposizioni del regolamento regionale n. 7 del 20 Maggio 2009 "Disciplina dell'alienazione e della gestione dei beni immobili di proprietà dell'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL)";

PREMESSO che la Società Agricola RRAHISHTA MARJANA con istanza acquisita al protocollo ARSIAL con il n.9969 del 26/06/2024 ha richiesto il Nulla Osta per la realizzazione di un passo carrabile per accedere alla proprietà della stessa Ditta in area distinta al NCT del Comune di Montalto di Castro, località Pescia Romana, al Fg. 1 mappali 488 nel Comune di Montalto di Castro (VT) dalla strada Poggio Cavallucciario;

PREMESSO che per accedere al fondo distinto al NCT del Comune di Montalto di Castro, località Pescia Romana, al Fg. 1 mappali 488 nel Comune di Montalto di Castro (VT) dalla strada Poggio Cavallucciario è necessario attraversare una porzione di terreno di proprietà di ARSIAL, censita al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Pescia Romana al foglio 1 part.lla 76;

CONSIDERATO che in data 01/08/2024 con prot. ARSIAL n. 11537, ARSIAL ha comunicato al tecnico incaricato dalla Società Agricola RRAHISHTA MARJANA, Geom. Andriy Ulynets, che per poter concedere il Nulla Osta sarebbe stato necessario procedere al calcolo della servitù di passaggio sulla porzione di terreno interessata;

PRESO ATTO che a seguito della suddetta istanza e successiva corrispondenza è stata avviata una attività istruttoria dal funzionario ARSIAL Nunzia Ferraloro per la verifica della documentazione fornita, a seguito della quale è stato constatato che la porzione di terreno interessata dalla servitù è pari a circa 28,80 mq comprensiva di fascia di rispetto per come meglio individuata nella planimetria allegata al presente atto (ALL. A) che ne costituisce parte integrante;

VISTA la perizia di stima redatta dal Tecnico ARSIAL Arch. Nunzia Ferraloro, che si allega al presente atto per costituirne parte integrante (ALL.B), con la quale è stato determinato il valore della porzione di terreno da sottoporre a servitù pari ad €. 752,23€;

VISTA la visura catastale storica fornita dalla società proponente che certifica la proprietà in capo ad ARSIAL del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Pescia Romana, foglio 1 mappale 76 (ALL.C);

VISTA lo schema di scrittura privata preliminare per costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile a servizio della Società Agricola RRAHISHTA MARJANA nel comune di Montalto di Castro (VT) con accesso dalla strada Poggio Cavallucciario, su porzione di terreno di proprietà di ARSIAL censita al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Pescia Romana, foglio 1, particella 76 – Soggetto richiedente Società Agricola RRAHISHTA MARJANA, che viene allegata alla presente Delibera per costituirne parte integrante (ALL.D);

ATTESO che nel patrimonio immobiliare di ARSIAL è compresa, tra le altre, l'unità Immobiliare sita in Comune di Montalto di Castro, località Pescia Romana, censita al catasto TERRENI di detto Comune al foglio 1, particella 76;

ATTESO che la suddetta Unità Immobiliare è attualmente nella disponibilità dell'Agenzia;

SU PROPOSTA e istruttoria dell'Area Gestione e Valorizzazione del Patrimonio;

DELIBERA

In conformità con le premesse che formano parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione,

DI APPROVARE con il presente atto lo schema di "scrittura privata preliminare per costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile a servizio della Società Agricola RRAHISHTA MARJANA nel comune di Montalto di Castro (VT) con accesso dalla strada Poggio Cavallucciario, su porzione di terreno di proprietà di ARSIAL censita al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Pescia Romana, foglio 1, particella 76 – Soggetto richiedente Società Agricola RRAHISHTA MARJANA e relativo Nulla Osta alla costituzione della servitù e realizzazione del passo carrabile.

DI DARE ATTO che con il presente atto verrà inoltre costituita, a carico della porzione di terreno detto, una servitù perpetua di passaggio finalizzata alla realizzazione del passo carrabile, che diverrà efficace solo dopo aver ricevuto il pagamento del corrispettivo dovuto in favore dell'Ente da parte della Proponente, stimato dal tecnico ARSIAL incaricato e costituente l'ALL. B alla presente Determinazione, e relativa trascrizione nei Pubblici Registri a seguito di apposito Atto Notarile debitamente sottoscritto dalle parti le cui spese sono da considerarsi a carico della Società richiedente;

DI DARE ATTO che tutte le spese, adempimenti, tasse, imposte e altri oneri fiscali relativi all'atto di costituzione di servitù saranno interamente a carico della Società richiedente.

DI DARE ATTO che la costituzione di tale servitù sarà concessa da ARSIAL a titolo oneroso come in premessa specificato.

DI DARE ATTO che alle somme sopra quantificate in occasione del pagamento non si applica l'IVA ai sensi di legge in quanto ARSIAL continua a detenere la proprietà del cespite, ai sensi dell'art. 1 D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e successivo D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131;

DI DARE ATTO che il Nulla Osta alla realizzazione del passo carrabile non sostituisce autorizzazioni, pareri, intese o altri atti di assenso comunque denominati, necessari per la realizzazione delle opere che dovranno essere acquisiti presso le amministrazioni competenti;

DI AUTORIZZARE gli uffici competenti a sottoscrivere la presente scrittura privata e il successivo atto notarile di costituzione della servitù di passaggio con accesso pedonale e carrabile finalizzata alla costruzione del passo carrabile, e alla successiva sorveglianza e manutenzione, a carico di una porzione del terreno censito nel comune di Montalto di Castro (VT), località Pescia Romana foglio 1 mappale 76, di cui ARSIAL è proprietaria, individuato nella planimetria catastale che costituisce l'ALL. A alla presente Deliberazione;

DI DARE MANDATO all'Area dirigenziale competente per i conseguenti adempimenti

Soggetto a pubblicazione				Tabelle			Pubblicazione documento	
Norma/e	Art.	c.	l.	Tempestivo	Semestrale	Annuale	Si	No
D.lgs 33/2013	23	1			X		X	
D.lgs 33/2013	27	1			X		X	
D.lgs 33/2013	30	1			X		X	



Agenzia Regionale
per lo Sviluppo e l'Innovazione
dell'Agricoltura del Lazio

Regione **Lazio**,
Comune di **Montalto di Castro (VT)**
Località "Poggio Cavallucciario"

**Relazione di calcolo servitù di passaggio
su terreno identificato al NCT Fg.1 p.IIa 76**

Arch. Nunzia Ferraloro

INDICE

1	PREMESSA	3
1.1	Caratteristiche del terreno e identificativi catastali	3
2	ANALISI DEL CONTESTO.....	8
2.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO	8
2.1.1	Il Piano Regolatore Generale.....	8
2.1.2	Il P.T.P.R.	9
2.2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	12
3	CRITERIO DI CALCOLO APPLICATO	13
3.1	CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E PROGETTO	13
3.2	CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA.....	16
3.3	FORMULA APPLICATA PER IL CALCOLO	17
3.3.1	Determinazione del valore dei frutti pendenti F_p	18
3.3.2	Stima eventuali danni (D).....	19
3.3.3	Rivalutazione dei tributi annui	19
3.3.4	Determinazione del saggio d'interesse	20
3.3.5	Calcolo indennità	20

1 PREMESSA

La presente relazione è relativa al calcolo di una servitù di passaggio richiesta dell'Azienda Agricola denominata "RRAHISHTA Marjana" con sede legale in Via della Marzola nr.90 – 01014 Montalto di Castro (VT), che per poter accedere al proprio fondo dalla Strada Poggio Cavallucciario, SNC, 01014, Montalto di Castro (VT), intercetta una porzione di terreno di proprietà ARSIAL identificata al NCT al Fg.1 P.Illa 76, sulla quale è necessario istituire una servitù di passaggio ai fini del rilascio del Nulla Osta alla realizzazione delle opere.

L'immagine di seguito riportata indica, nella parte cerchiata in rosso, la parte di territorio interessata

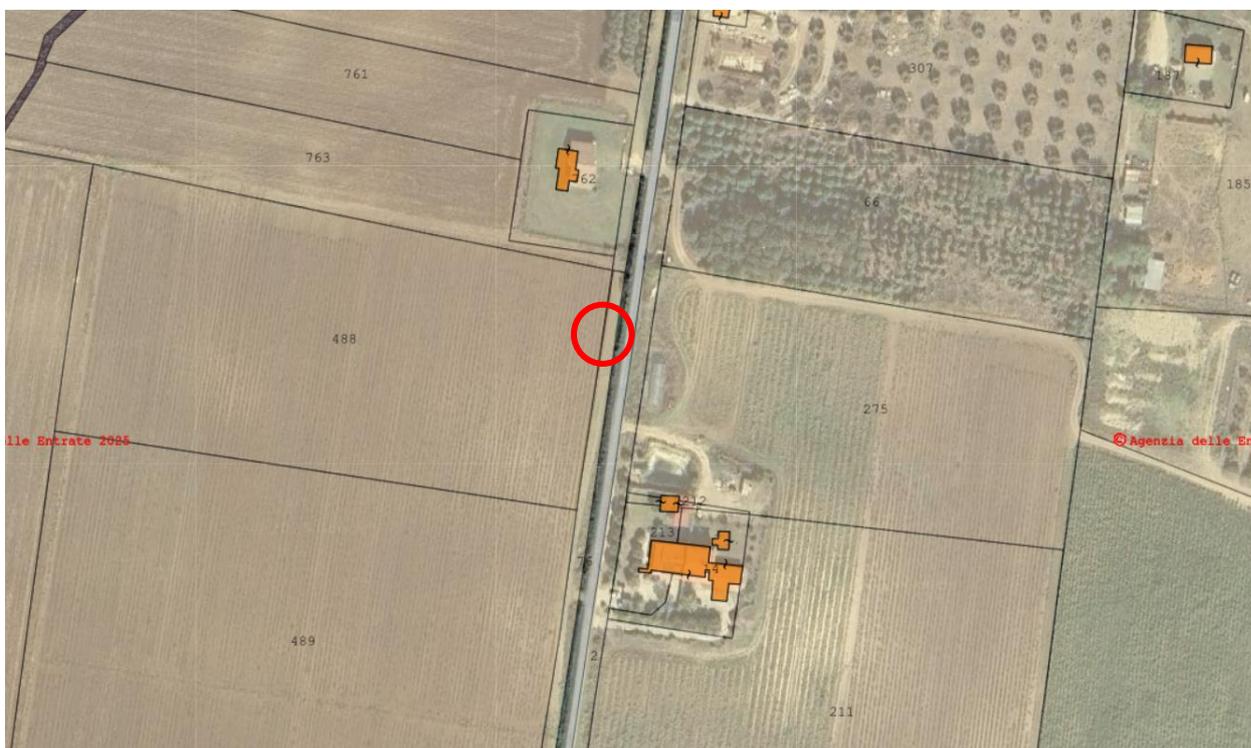


Figura 1 : Area in cui è collocato il passaggio per accedere alla proprietà dell'Azienda Maremma srls

1.1 Caratteristiche del terreno e identificativi catastali

Il terreno interessato dalla servitù, identificato al NCT del Comune di Montalto di Castro al Fg.1 p.Illa 76, per come indicato nello stralcio di mappa catastale riportato nella pagina successiva e

fornito dal richiedente, riguarda una fascia che costeggia la strada e che confina con le particelle 488, 489 del Fg. 1.

La porzione di terreno di proprietà ARSIAL catastalmente ha le seguenti caratteristiche: Area 1380 mq – reddito dominicale 14.97€ - reddito agrario 4.63 € (fonte Agenzia delle Entrate – piattaforma SISTER):

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1930 al 22/06/2024

Dati della richiesta	Comune di MONTALTO DI CASTRO (Codice:F419)
Catasto Terreni	Provincia di VITERBO Foglio: 1 Particella: 76

INTESTATO

1	A.R.S.I.A.L. AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO E L'INNOVAZIONE DELL'AGRICOLTURA NEL LAZIO	(1) Proprietà 1000/1000
---	---	-------------------------

Unità immobiliare dal 26/01/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	1	76		-	SEMINATIVO 2	13 80		Euro 14,97 L. 28.980	Euro 4,63 L. 8.970	FRAZIONAMENTO del 30/10/1980 Pratica n. 17258 in atti dal 26/01/2001 PRZ.24-80 (n. 24.1/1980)
Notifica						Partita				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:116 ; Foglio:1 Particella:117 ; Foglio:1 Particella:118 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	1	76		-	SEMINATIVO 2	71 20		L. 149.520	L. 46.280	Impianto meccanografico del 01/10/1971
Notifica						Partita		298		

Figura 2- Agenzia delle Entrate – Visura catastale fornita dal richiedente

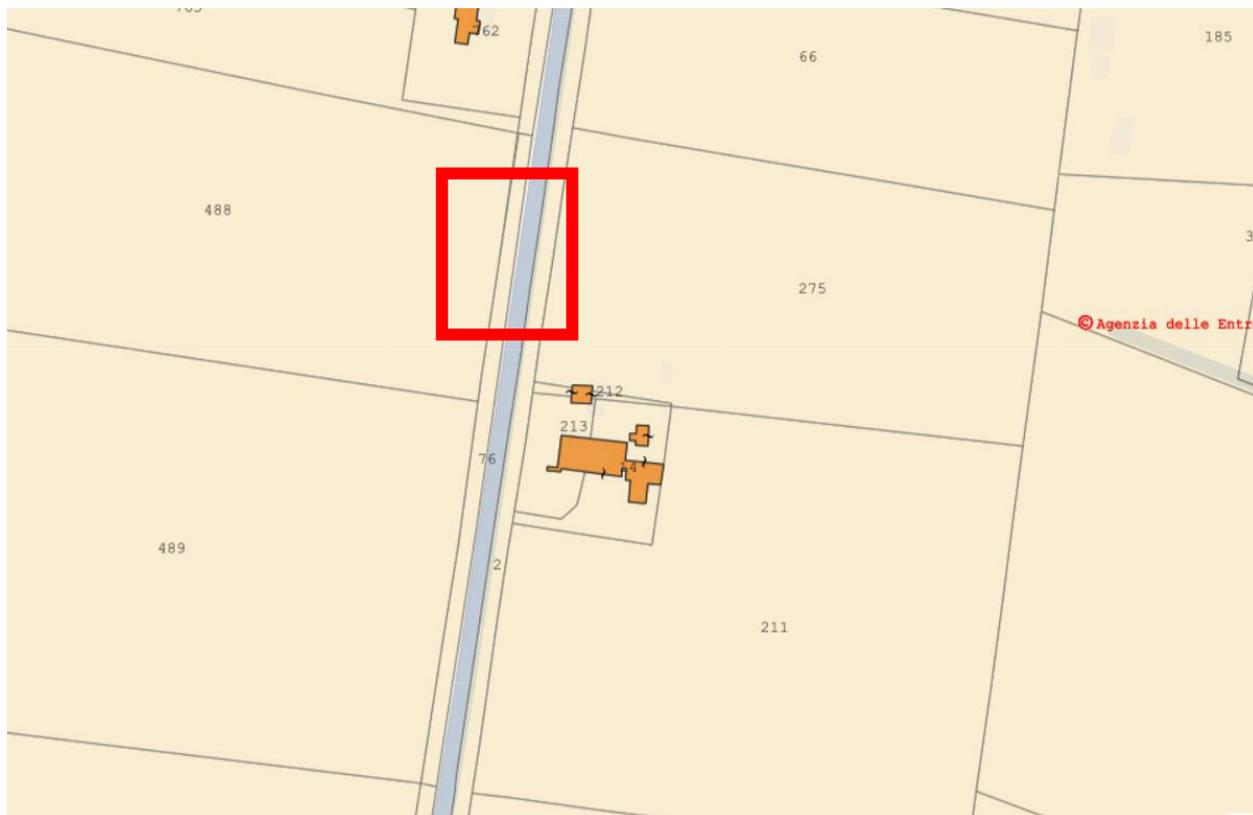


Figura 3 : localizzazione su mappa catastale (fonte Geopoi Agenzia delle Entrate)

Il terreno è classificato come “seminativo” e nel tratto interessato dalla servitù non sono presenti alberature o colture particolari, si rileva invece la presenza di un canale di scolo delle acque.

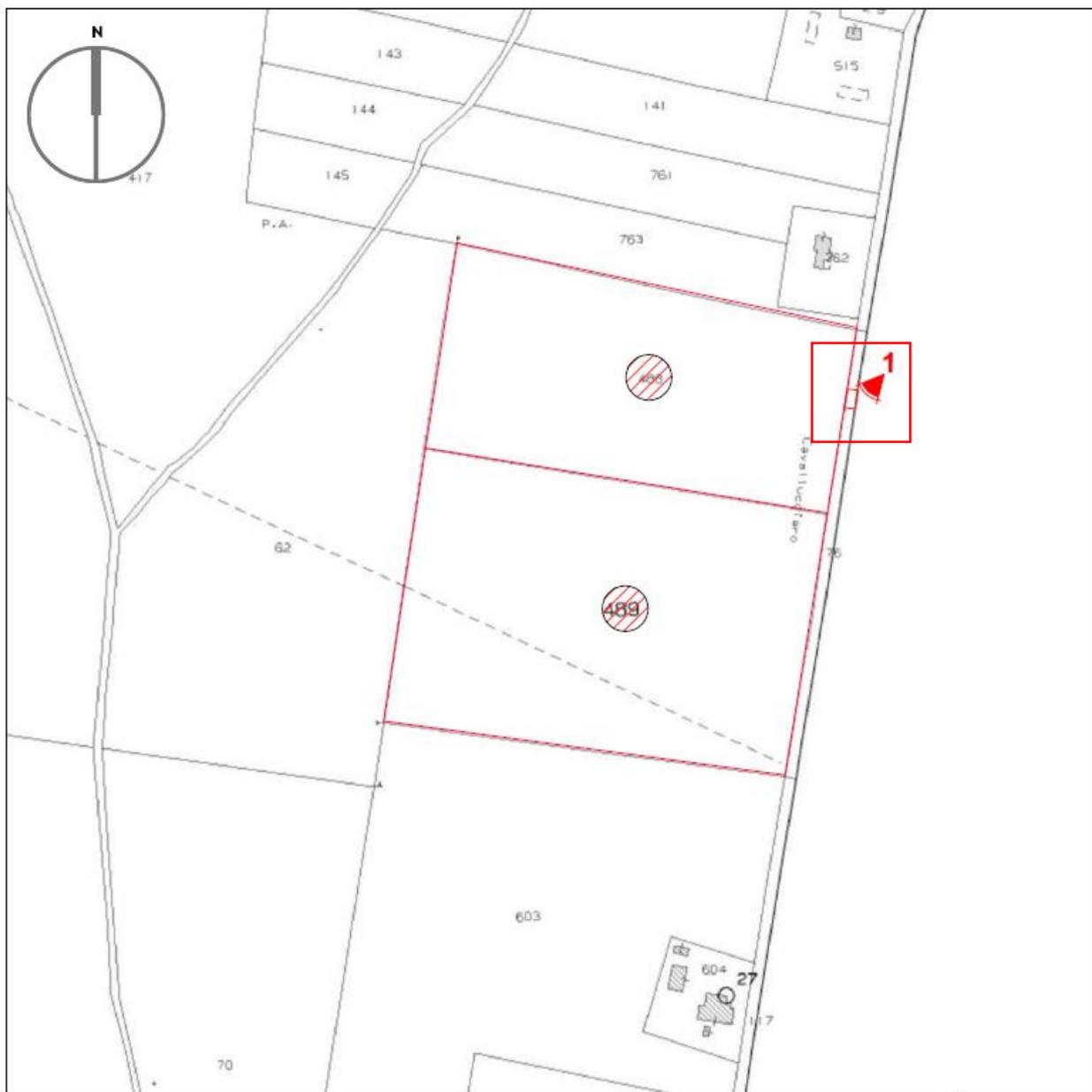


Figura 4 - Estratto di mappa catastale inviato dal proponente

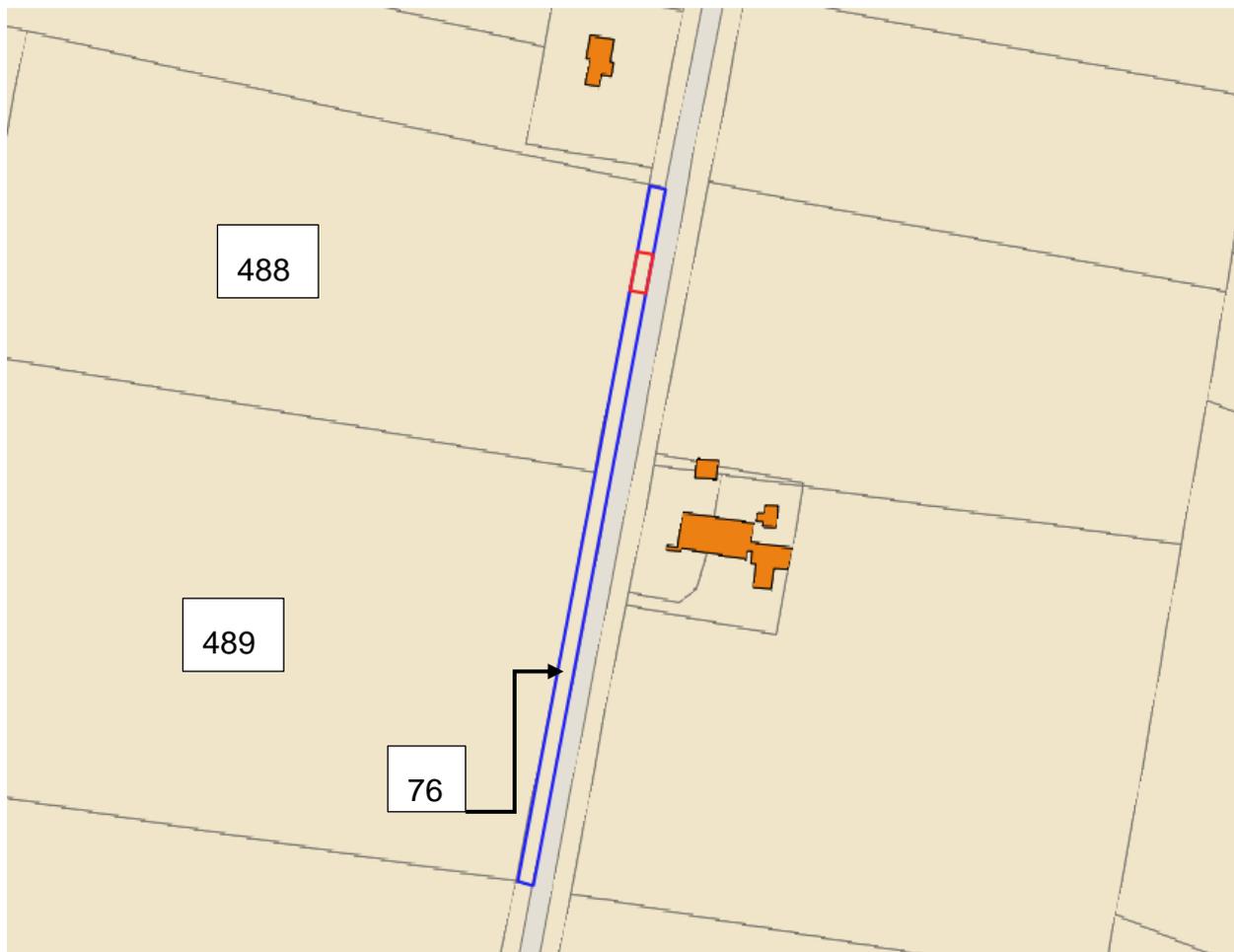


Figura 5- Stralcio Gis Agenzia delle Entrate NCT Montalto di Castro Fg.1 p.la 76 - in rosso l'area oggetto di servitù- in blu l'intera particella

2 ANALISI DEL CONTESTO

Il territorio non presenta nuclei abitativi estesi – l'ambito urbano più prossimo è quello di Pescia Romana frazione di Montalto di Castro. Il territorio, ricadente nell'entroterra di Pescia Romana, è caratterizzato da insediamenti costituiti da case sparse e aziende agricole, la morfologia è costituita prevalentemente da aree pianeggianti, sub-pianeggianti o ondulate – di altimetria da poche decine di metri a circa 400 m – con uno sviluppo esteso, a geometria variabile; il territorio è attraversato da un reticolo idrografico molto sviluppato, parallelo e sub-parallelo, meandriforme, canalizzato e definito da terrazzi alluvionali, argini, aree golenali, laghi-stagni-paludi di meandro e di esondazione, plateaux di travertino e, in subordine, aree di bonifica, conoidi alluvionali piatte, delta emersi, piccole e basse colline.

2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO

2.1.1 *Il Piano Regolatore Generale*

La variante generale del PRG del Comune di Montalto di Castro è stata approvata con DGR n.118 del 27/02/2018 ed è ad oggi vigente.

Dalla lettura della tavola 8B – zonizzazione entroterra, l'area d'interesse risulta ricadere in zona agricola E – sottozona E2 zona agricola, normata dall'art. 15 delle NTA della variante approvata al PRG e da quanto disciplinato dalla L.R. 38/1999.

Di seguito si riporta lo stralcio della tavola 8B – Zonizzazione Entroterra con l'individuazione dell'area d'interesse.

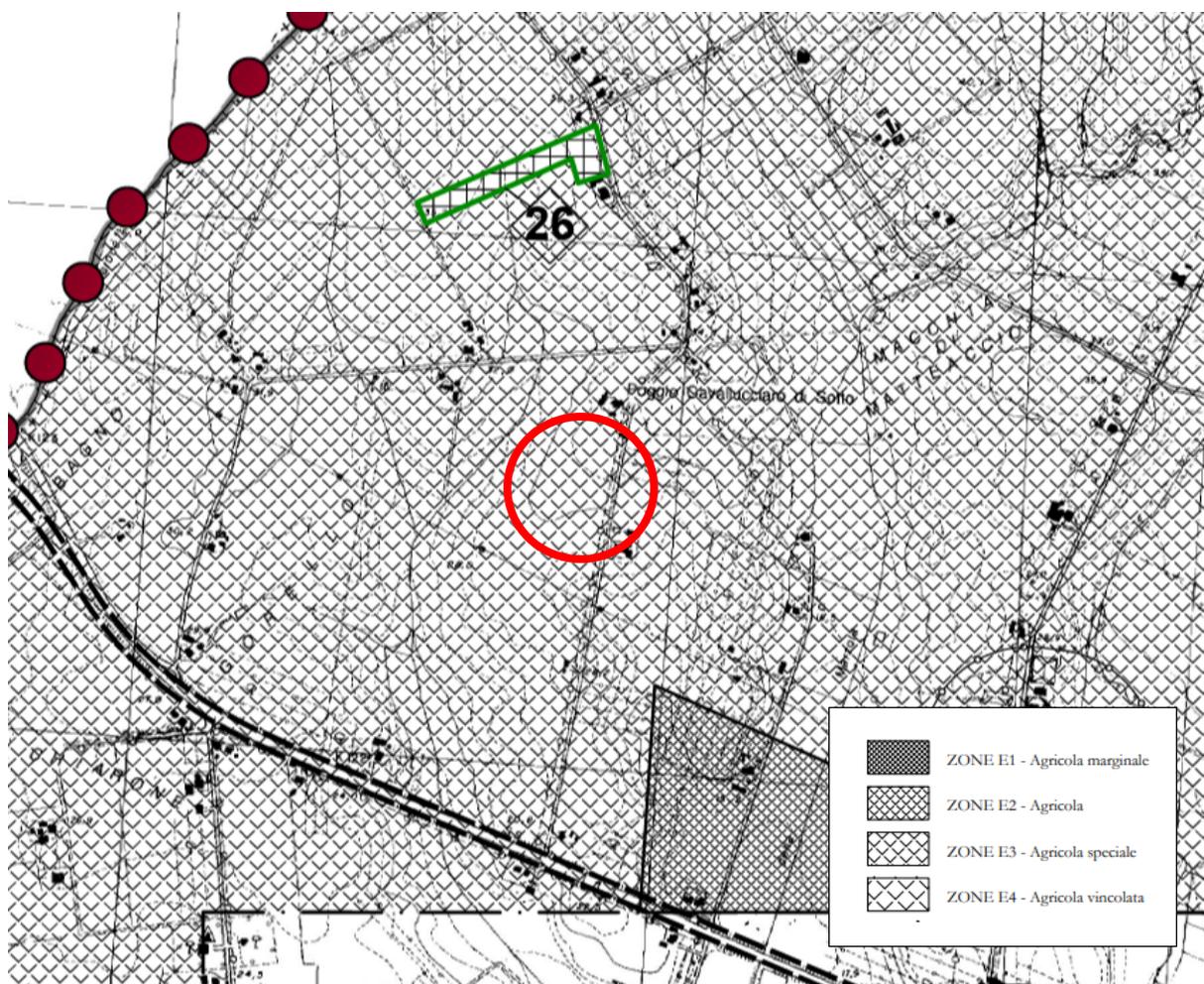


Figura 6 - Stralcio PRG Montalto di Castro – l'area ricade in Zona E4 Agricola Vincolata

2.1.2 II P.T.P.R.

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021.

Il PTPR esplica efficacia diretta limitatamente alla parte del territorio interessata dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati nell'art. 134 lettere a), b) e c) del D.Lgs. 42/2004.

La lettura cartografica del PTPR avviene attraverso quattro tipi di tavole indicate con le lettere A, B, C e D.

Le tavole A "Sistemi ed ambiti di paesaggio" contengono l'individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistici, le aree e i punti di visuale, gli

ambiti di recupero e valorizzazione del paesaggio. I sistemi ed ambiti di paesaggio hanno natura prescrittiva nelle aree in cui il PTPR esplica efficacia diretta.

Le tavole B, e i relativi repertori, contengono la descrizione dei beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 lettere a), b) e c) del Codice e definiscono quindi le parti di territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva. Le tavole B individuano le aree tutelate per legge; anche in tali aree, ancorché non cartografate, le norme del PTPR hanno natura prescrittiva.

Le tavole C descrivono il quadro conoscitivo dei beni, che pur non appartenendo, in termini di legge, ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione. La disciplina dei beni del patrimonio naturale e culturale dipende dalle proprie leggi, direttive o atti costitutivi ed è applicata tramite autonomi procedimenti amministrativi indipendenti dalla autorizzazione paesaggistica.

Le tavole C hanno natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della reazione paesaggistica.

Le tavole D contengono le osservazioni preliminari formulate dalle Amministrazioni comunali ed hanno natura descrittiva.

Dalla lettura della tav. B N.6-343 di ricognizione dei vincoli di cui all'art. all'art. 134 comma 1 lettere a), b) e c) del D.Lgs.42/2004, l'area non risulta interessata da vincoli paesaggistici.



Figura 7 - stralcio PTPR Tav. B 6-343 su foto aerea

2.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 8 - foto 1 area d'interesse situata a DX



Figura 9 - foto 2 – area d'interesse situata a SX

3 CRITERIO DI CALCOLO APPLICATO

Il criterio di determinazione dell'indennità di servitù volontaria è stato determinato considerando la tipologia di servitù che, nel caso specifico sarà onerosa e regolamentata mediante atto. Si precisa infine che l'area interessata dalla servitù riguarda una porzione superficiale e sarà utilizzata per costituire un passo carrabile come da progetto presentato dal richiedente.

E' importante sottolineare che, l'atto amministrativo, dovrà indicare e stabilire le modalità con cui la servitù deve essere realizzata, nonché l'indennità da corrispondere.

Il pagamento dell'indennità è una condizione fondamentale perché il beneficiario della servitù (fondo dominante) possa esercitare il suo diritto, ARSIAL ha dunque diritto all'indennità di servitù per l'eventuale perdita dei frutti pendenti.

Il periodo di corresponsione dell'indennità è con modalità "Una Tantum", salvo modifica delle condizioni che saranno eventualmente concordate tra le parti.

3.1 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E PROGETTO

La particella interessata dall'istituzione della servitù ha le seguenti dimensioni:

Larghezza parallela alla strada = circa 7.00 mt

Lunghezza/ distanza dalla strada = circa 2,40 mt

L'area interessata è di circa 16,80 mq

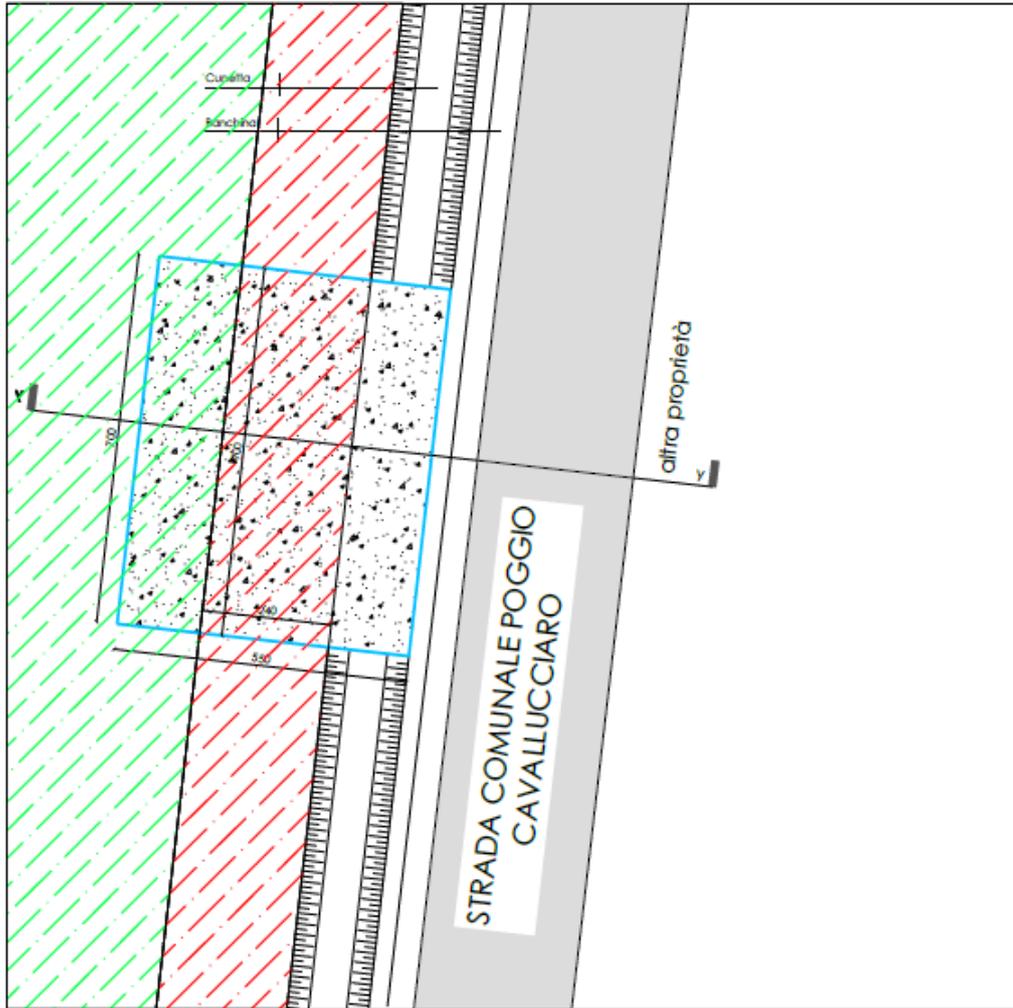
Per la costituzione della servitù è necessario prevedere una ulteriore fascia di rispetto di 2,5 mt per lato per una lunghezza di 2.40 mt, al fine di predisporre le opere necessarie per delimitare il passaggio ed eventualmente inserire una recinzione per una superficie di circa 12 mq.

La superficie totale di calcolo è pertanto di 28,80 mq.

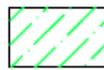
Con riferimento a quanto previsto dalla relazione tecnica allegata alla richiesta del proponente, l'intervento previsto riguarda la realizzazione di un passo carrabile avente una larghezza di circa 7,00 mt pari alla larghezza della proprietà di ARSIAL al netto delle zone riservate alla superficie di rispetto. Per la richiesta di autorizzazione del passo carrabile si prevede la realizzazione di una cunetta stradale per favorire il deflusso delle acque sulla strada Poggio Cavallucciario con l'inserimento di tubazione in PVC rinforzato di diametro 50, ricoperta con

materiale granulare idoneo su cui sarà inserito un sottofondo di pietrisco di cava di pezzatura 4/7 mm e altezza di 30 cm e successiva gettata di calcestruzzo.

Nell'immagine seguente è indicata l'area che sarà oggetto di occupazione per il passaggio e la realizzazione delle opere necessarie .



proprietà Arsiat Part. 76



proprietà Rrahishta Marjana

PLANIMETRIA
GENERALE
1:100

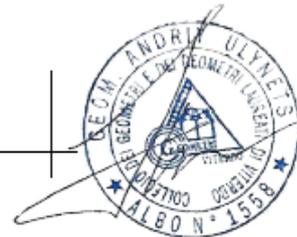


Figura 10 – Area interessata dal passo carrabile sulla strada del Tirreno da progetto presentato

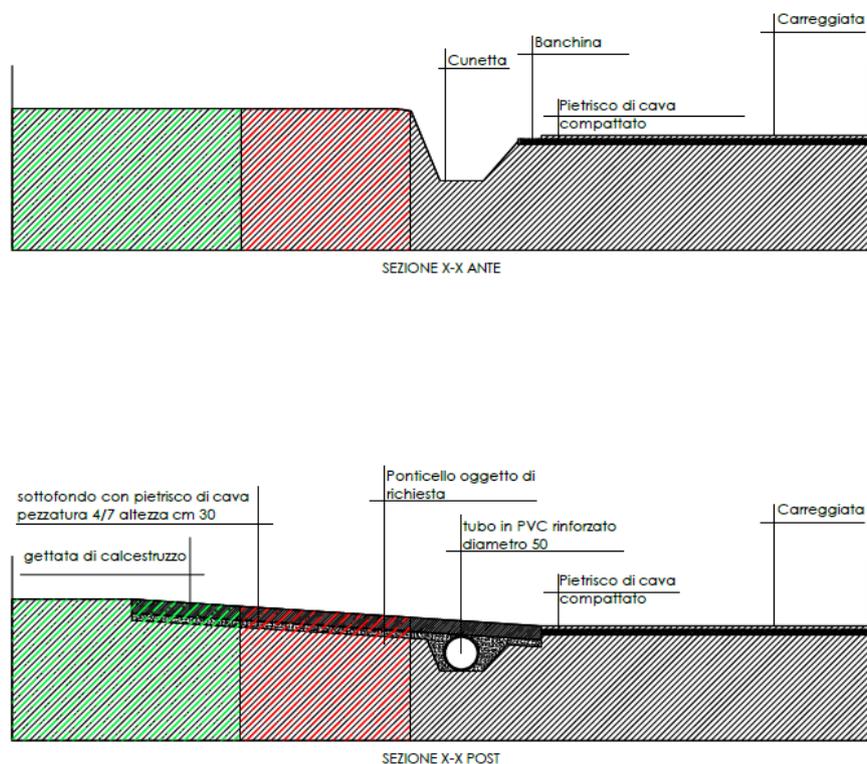


Figura 11 Sezione in cui sono descritte le opere

3.2 CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA

Per la determinazione del valore di mercato del terreno si procede con metodo per comparazione monoparametrico sulla base dei valori desunti dall'Agenzia delle Entrate circa il mercato fondiario locale.

Per effettuare la stima del valore del terreno vengono considerati i valori OMI pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di VITERBO - Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2022.

Oltre alla superficie richiesta dalla proponente di 2,40 x 7 mt uguale a 16,8 mq, si considera una ulteriore superficie equivalente alla fascia di rispetto di 2,5 mt per lato per la lunghezza di 2,40 $((2.40 \times 2,50 \text{ Ldx}) + (2.40 \times 2,50 \text{ Lsx}))$ equivalente a mq 12 mq.

La superficie totale interessata dalla servitù è pertanto di 28,8 mq.

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 27/01/2023

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N.5 Comuni di: VASANELLO, BASSANO IN TEVERINA, CALCATA, CASTEL SANT'ELIA, CIVITA CASTELLANA, CORCHIANO, FALERIA, GALLESE, NEPI, ORTE				REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N.6 Comuni di: TARQUINIA, MONTALTO DI CASTRO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7250				5850			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7250				7250			
BOSCO MISTO	7150				7150			
CANNETO	6950				8550			
FRUTTETO	14650				19900			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900				6250			
NOCCIOLETO	33500							
ORTO	15700							
ORTO IRRIGUO	25200				25200			
PASCOLO	6300				6300			
PASCOLO ARBORATO	5950				5950			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400				5900			
PRATO	8450							
PRATO ARBORATO					8550			
PRATO IRRIGUO	11250							
SEMINATIVO	11500				14850			
SEMINATIVO ARBORATO	10050				14350			
SEMINATIVO IRRIGUO	15000				21200			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	13000				19950			
ULIVETO	13300				16700			
ULIVETO VIGNETO	12050				15300			

Figura 12 - tabella valori agricoli medi 2022 -provincia VT- Montalto di Castro

Il bosco ceduo ha un valore di 14.850,00 Euro /Ha, non risultano presenti sull'area colture agricole.

Conseguentemente per calcolare il valore dell'area interessata di circa 31,50 mq si ha:

$$V = (14.850 \text{ €/ha}) * (2.40m * 7.00m) / 10.000mq = 14.850€ * 31,27 \text{ mq} / 10.000 = 24,65€$$

$$V_r = (14.850 \text{ €/ha}) * (2.40m * 5m) / 10.000mq = 14.850€ * 26,50 \text{ mq} / 10.000 = 17,82€$$

V= Valore dell'area

V_r= valore fascia di rispetto

$$V_{\text{totale}} = 42,77€$$

3.3 FORMULA APPLICATA PER IL CALCOLO

L'indennità da riconoscere al proprietario del fondo servente viene stabilita dalla normativa nazionale (codice civile e leggi speciali).

Per il calcolo dell'indennità che il proprietario del fondo dominante deve corrispondere una tantum, al proprietario del fondo servente, vengono applicati i criteri estimativi di prassi, in riferimento ai quali, l'indennità deve essere determinata mediante la somma dei seguenti valori:

- V = valore delle aree asservite
- Imp_n = tributi relativi alle aree individuati
- r = saggio di capitalizzazione agrario
- Fp = frutti pendenti
- D = eventuali danni
- Vs = Valore si soprassuolo

La determinazione dell'indennità può essere effettuata con la formula seguente:

$$Ind = V + Fp + Vs + Imp/r + D$$

Conseguentemente l'indennità è uguale al valore dell'area occupata (V), più i frutti pendenti (Fp), il Valore di soprassuolo (Vs) la capitalizzazione delle imposte (Imp/r) e gli eventuali danni arrecati al fondo (D), compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente.

Nel caso in esame si assume il valore di soprassuolo uguale a 0 trattandosi di un appezzamento non adibito a frutteto e il cui valore intrinseco è assorbito dal valore agricole dal calcolo dei frutti pendenti al paragrafo successivo.

3.3.1 Determinazione del valore dei frutti pendenti Fp

Si calcola il valore del danno subito per il mancato raccolto dei frutti nell'area interessata dalla servitù con la seguente formula: $Fp = Sfp - Rfp$

Sfp = costi sostenuti per la messa in produzione del terreno

Rfp = Ricavi mancati

Si ricava il valore di Sfp dall'apposito prezzario delle lavorazioni agricole del Lazio di cui si riporta l'allegato, pubblicato con GD 04375 /2022, di cui all'All.1.

Voci da prezzario	Costo Unitario	UM	Quantità in Ha	Costo
A 1.1	800	ha	0,004277	3,42
A 1.5	575	ha	0,004277	2,46
A 1.8	0,2	mq	42,768	8,55
A 1.10	60	ha	0,004277	0,26
A 1.11	35	ha	0,004277	0,15
A 1.14	55	ha	0,004277	0,24
A 1.15	100	ha	0,004277	0,43
A 1.21	170	ha	0,004277	0,73
A 1.23	80	ha	0,004277	0,34
A 1.25	100	ha	0,004277	0,43
			Tot	17,00

Sfp= Tot Costo unitario x Vtot (Valore dell'area + fascia di rispetto) in Ha

$$Sfp = 3975 \times 0,004277 = 17,00 \text{ €}$$

Si ricava il valore del danno da mancato raccolto dalle tabelle della produttività delle province di Bolzano e Gorizia all'All. 3, ad oggi la più aggiornata, per il calcolo del PLV.

Nel caso specifico trattandosi di seminativo si assumono come simili i parametri attribuiti al frumento.

	q/ha	Prezzo/q	Tot
Frumento	50	19	4,06

Rfp è uguale pertanto a: 4,06 €

Si assume pertanto Fp= 17,00 € - 4,06 € = 12,94 €

3.3.2 Stima eventuali danni (D)

Non si rilevano danneggiamenti sul terreno per cui si assume D=0

3.3.3 Rivalutazione dei tributi annui

		Rivalutazione		Redditi Rivalutati	Rivalutazione Ulteriore		Totale
		%	€		%	€	
R.A.	6,38	70,00	4,63	11,01	30,00	3,30	14,31
R.D.	20,61	80,00	14,97	35,58	30,00	10,67	46,25

Si calcola

R.D. Rivalutato	46,25
R.A Rivalutato	14,31
Totale redditi	60,56
Aliquota imposte	23%
Imposta	14,33

3.3.4 Determinazione del saggio d'interesse

Il saggio di capitalizzazione r è considerato al 2%

3.3.5 Calcolo indennità

Per il calcolo dell'indennità che il proprietario del fondo dominante deve corrispondere una tantum, al proprietario del fondo servente

$$\text{Ind} = V + \text{Imp}/r + F_p + D$$

$$\text{Ind} = 42,77 + 696,52 + 12,94 + 0 = 752,23\text{€}$$

Roma, 14/03/2025