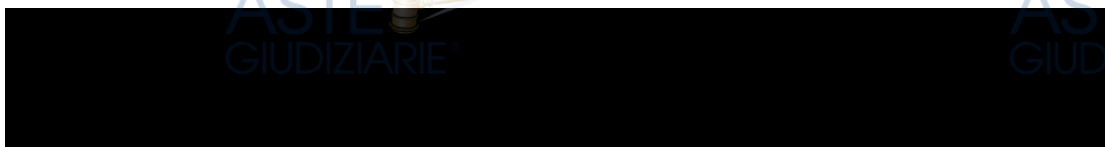


# TRIBUNALE DI VELLETRI

G.E. DOTT. ENRICO COLOGNESI

*Esecuzione Immobiliare promossa da:*



**PERIZIA**

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ARCH. MAURO MIDDEI



## TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Middei Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare [REDACTED] del  
R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 428/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14



---

## INCARICO

---

In data 14/12/2023, il sottoscritto Arch. Middei Mauro, con studio in Via Camillo Meda, 32 - 00049 - Velletri (RM), email [mauro.middei@gmail.com](mailto:mauro.middei@gmail.com), PEC [m.middei@pec.archrm.it](mailto:m.middei@pec.archrm.it), Tel. 328 8677398, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Lotto di terreno con serre ubicato ad Anzio (RM) - Via di cavallo morto s.n.c.

---

## DESCRIZIONE

---

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso) il sottoscritto è in grado di affermare con

- Piena proprietà di un lotto di terreno, sito ad Anzio (RM) - Via di cavallo morto s.n.c., censito al N.C.T. del suddetto Comune al foglio 40, p.lle 22, 136, 138, 139, 141, 142, 540 e 541.

Le particelle 22, 136 e 541 sono di piena proprietà di [REDACTED] mentre le particelle 138, 139, 141, 142 e 540 sono di piena proprietà di [REDACTED]. Tutte le particelle in oggetto sono contigue tra loro e formano un lotto di terreno unico, tale terreno è pianeggiante. Su Via Cavallo Morto il lotto di terreno ha un cancello di ingresso ed una recinzione con rete metallica e pali in legno, gli altri confini sono delimitati in parte da muri in blocchi o nessuna recinzione.

Il lotto di terreno ha una superficie complessiva di 33.926,00 mq.

Sul lotto sono installate quattro serre con struttura metallica e film plastico di circa 5.250,00 mq ciascuna, per un totale di 21.000,00 mq di superficie coperta a serre.

Nelle serre vengono coltivati prodotti ortofrutticoli.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Lotto di terreno con serre ubicato ad Anzio (RM) - Via di cavallo morto s.n.c.

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

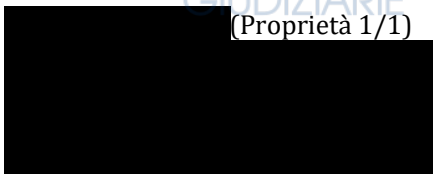
---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

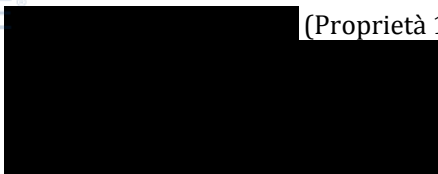
Il lotto di terreno oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Le particelle 138, 139, 141, 142 e 540 a:



(Proprietà 1/1)

- Le particelle 22, 136 e 541 a:



(Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il lotto di terreno oggetto della presente procedura è di forma pressoché trapezoidale e confina con:

- A Nord-ovest distacco su Via di cavallo morto;
- A Sud-est distacco su altre proprietà non conosciute, identificate nello stralcio catastale, nelle p.lle 27 - 145 - 600, salvo altri;
- A Sud-ovest distacco su altra proprietà non conosciuta, identificata nello stralcio catastale, nella p.lla 606, salvo altri;
- A Nord-Est distacco su altra proprietà non conosciuta, identificata nello stralcio catastale, nella p.lla 140, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza Piano
Terreno Seminativo	25.686,00 mq	25.686,00 mq	1	25.686,00 mq	0,00 m
Terreno Vigneto	8.240,00 mq	8.240,00 mq	1	8.240,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				<b>33.926,00 mq</b>	
Incidenza condominiale:				<b>0,00</b>	<b>%</b>
Superficie convenzionale complessiva:				<b>33.926,00 mq</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le cronistoria catastale delle altre particelle è indicata nell'allegato 2 – Documentazione Catastale

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Fog.	Par t.	Sub.	Porz .	Zona Cens.	Qualità	Cla.	Sup. ha are ca	Reddito domini cale	Reddito agrario	Graff.
40	22				Seminativo	2	00 67 97 mq	42,12 €	14,04 €	
40	136				Seminativo	2	00 67 73 mq	41,98 €	13,99 €	
40	138				Seminativo	2	00 23 71 mq	14,69 €	4,9 €	
40	141				Vigneto	3	00 45 00 mq	26,73 €	19,75 €	
40	142				Vigneto	3	00 37 40 mq	22,21 €	16,42 €	
40	540				Seminativo	2	00 33 72 mq	20,9 €	6,97 €	
40	541				Seminativo	2	00 33 93 mq	21,03 €	7,01 €	
40	139				Seminativo	2	00 29 80 mq	18,47 €	6,16 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

La documentazione in atti risulta essere completa.

Sono stati acquisiti:

- in catasto: la stralcio catastale e le visure catastali (Allegato 2 - Documentazione Catastale).
- al Comune di Anzio (RM): la documentazione inerente alla legittimità delle serre (Allegato 3 - Documentazione Comunale).

## PATTI



## STATO CONSERVATIVO

Il terreno è in buono stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Non risultano parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano per il lotto in oggetto servitù, censo, livello e usi civici anche se, considerando esclusivamente la proprietà di [REDACTED] (particelle nn. 22, 136 e 541), la stessa non ha un accesso diretto sulla strada ma tramite le particelle di proprietà di [REDACTED].

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le serre che insistono sul terreno sono in struttura metallica e film plastico. La fondazione è in cemento armato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

[REDACTED]

Dopo l'accesso eseguito in data 10/01/24 unitamente al Custode Giudiziario [REDACTED] come da verbale di sopralluogo (All.4 - Verbale di sopralluogo), nel corso del quale le parti eseguite hanno

[REDACTED]

19/01/24, è stato affermato, e documentato con allegazioni, che, diversamente da quanto dichiarato in [REDACTED] ultranovennali, precisamente della durata di anni 20, sottoscritti in data 28/07/23, registrati in data [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel P.R.G. del Comune di Anzio (RM) il lotto di terreno oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA E1 - con inserimenti abitativi e/o produttivi a bassa densità fondiaria" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A34 Foglio 399: "Paesaggio naturale di continuità";
- TAV B34 Foglio 399: "nessun vincolo".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito della richiesta di accesso agli atti al Comune di Anzio (Rm), sono stati reperiti i documenti relativi alla legittimità delle serre, quali:

[REDACTED]

- Concessione Edilizia n. 17015 rilasciata dal Comune di Anzio in data 23/03/01 per la realizzazione di serre a nome [REDACTED];



- Richiesta di Concessione Edilizia, con Relazione Tecnica ed Elaborato Grafico, per Variante in corso

- Concessione Edilizia n. 17600 rilasciata dal Comune di Anzio in data 27/02/03 per la realizzazione di serre a nome [REDACTED];

Nell'elaborato grafico della Concessione Edilizia n.17600 viene descritto che il lotto in oggetto ricade nella Zona G3 - Chiesa, all'interno del P.R.G. del Comune di Anzio. Questa affermazione è errata in quanto la reale zona di appartenenza del lotto in oggetto è la E - Sottozona E1.

All'interno della suddetta concessione risultano legittimate solo due serre, e precisamente quelle che insistono sulle particelle 136 (parte), 138 (parte), 141(parte), 540 e 541.

Le altre due serre presenti sul lotto di terreno (una a destra ed una a sinistra di quelle sopra citate) non sono legittimate e non possono essere legittimate in quanto ricadono nella **Zona Agricola E - Sottozona E1** del PRG, con le seguenti disposizioni da NTA:

### 23.1 definizioni

**ZONA AGRICOLA:** i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e alla leggere Regionale 38/99 e successivi Decreti, individuate come tali negli strumenti urbanistici. La zona agricola di Anzio é di recente formazione. Anche se esistono aree di maggiore produttività agricola, a nord del territorio comunale, prima della località "Lido dei Pini", nell'analisi storica emerge come questa zona fosse boscata. In alcune di queste zone si nota ancora la persistenza della "macchia" mediterranea. Pur trasformata in alcuni casi in tenuta agricola, la "macchia" se e in quanto ripristinata acquista un valore ambientale irreversibile e superiore a quello dell'agricoltura tradizionale. Questa zona è stata definita "verde paesistico". Altre zone agricole, molto frammentate e con presenza di serre, sono esistenti in molte parti del territorio comunale.

### 23.2 sottozona agricola E1

In quanto parzialmente ma progressivamente abbandonata, non è un'area di primaria importanza per l'esercizio dell'attività agricola. Neppure lo è per l'assetto socio economico e/o biologico del territorio e/o per la difesa del "paesaggio agrario". Quest'area è comunque destinata agli usi agricoli, allevamenti e residenza connessa all'agricoltura. Sono ammesse nuove costruzioni se destinate ad annessi rustici, serre, impianti per acqua coltura, allevamenti zootecnici e a anche a uso residenziale (sempre che la residenza sia finalizzata al conducente della azienda agricola) se e in quanto il lotto di terreno supera 1 ettaro. Nel caso di nuova costruzione finalizzata alla residenza di chi conduce l'azienda agricola, questi sono limitati a fabbricati unifamiliari con una superficie utile massima SU=100 mq. Nel caso in cui l'azienda agricola intenda praticare attività di "agro-turismo", le dimensioni dell'intervento saranno conformi ai dispositivi regionali in materia e quindi alla presentazione di un progetto approvato dalla Regione Lazio.

### 28.2 Serre fisse

Le serre di tipo prefabbricato o costruite in opera si intendono fisse quando risultano stabilmente infisse nel suolo. Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra sono equiparate a tutti gli effetti agli annessi rustici senza i limiti di copertura per essi previsti. Le serre fisse con strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per acqua coltura dell'agricoltura specializzata, **sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 30 per cento del fondo in proprietà o in disponibilità.** Possono essere realizzate solo nell'ambito E/1. Le serre fisse, purché volte alla protezione o forzatura delle colture, possono essere installate con concessione o autorizzazione edilizia, fermo restando per le zone vincolate l'obbligo di acquisire la prescritta autorizzazione di cui alla legge 490/99 (ex29 giugno 1939, n.1497.)

Superficie complessiva lotto di terreno: **mq. 33.926,00**

Serre legittimate: **mq. 10.397,50**

Superficie copribile con serre: 30% di mq. 33.926,00 = **mq. 10.177,80 < mq. 10.397,50**



Le serre attualmente legittimate dal Comune di Anzio con Concessione Edilizia n.17600 superano già il 30% della superficie del terreno pertanto **le serre non legittimate devono essere rimosse.**

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Bene N° 1** - Piena proprietà di un lotto di terreno, sito ad Anzio (RM) - Via di cavallo morto s.n.c., censito al N.C.T. del suddetto Comune al foglio 40, p.lle 22, 136, 138, 139, 141, 142, 540 e 541.

Le particelle 22, 136 e 541 sono di piena proprietà di [REDACTED] mentre le particelle 138, 139, 141, 142 e 540 sono di piena proprietà di [REDACTED]. Tutte le particelle in oggetto sono contigue tra loro e formano un lotto di terreno unico, tale terreno è pianeggiante. Su Via Cavallo Morto il lotto di terreno ha un cancello di ingresso ed una recinzione con rete metallica e pali in legno, gli altri confini sono delimitati in parte da muri in blocchi o nessuna recinzione.

Il lotto di terreno ha una superficie complessiva di 33.926,00 mq.

Sul lotto sono installate quattro serre con struttura metallica e film plastico di circa 5.250,00 mq ciascuna, per un totale di 21.000,00 mq di superficie coperta a serre.

Nelle serre vengono coltivati prodotti ortofrutticoli. Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La stima dei terreni si è basata sui valori agricoli medi dell'ufficio del territorio di Roma (Regione Agraria n. 16 - Pianura di Anzio e Nettuno - Comuni di: Anzio, Nettuno, Pomezia ed Ardea), relativi all'anno 2022 (Tab.2), da dove si evince il corrispettivo valore ad Ha delle colture.



REGIONE AGRARIA N°: 16 PIANURA DI ANZIO E NETTUNO Comuni di: ANZIO, NETTUNO, POMEZIA, ARDEA				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	8300			
BOSCO D' ALTO FUSTO	11700			
BOSCO MISTO	8300			
CANNETO				
FRUTTETO	41000			
INCOLTO PRODUTTIVO	4500			
ORTO	48000			
ORTO IRRIGUO	61000			
PASCOLO	7600			
PASCOLO ARBORATO	7600			
PASCOLO CESPUGLIATO	7600			
PRATO	27000			
SEMINATIVO	35000			
SEMINATIVO ARBORATO	35000			
SEMINATIVO IRRIGUO	46000			
ULIVETO	27400			
VIGNETO	49000			

Il lotto di terreno ha destinazione a Vigneto per mq 8.240,00 mentre ha destinazione a Seminativo per mq. 25.686,00. Per i terreni a destinazione Vigneto il valore per Ha è pari ad € 49.000,00 e quindi il corrispettivo Valore del terreno al mq è pari ad € 4,90.

Pertanto il valore del terreno è pari a:

$$€ 4,90 \times \text{mq } 8.240,00 = € 40.376,00.$$

Per i terreni a destinazione Seminativo il valore per Ha è pari ad € 35.000,00 e quindi il corrispettivo Valore del terreno al mq è pari ad € 3,50.

Pertanto il valore del terreno è pari a:

$$€ 3,50 \times \text{mq } 25.686,00 = € 89.901,00.$$

Si ha che il Valore del lotto di terreno è pari a:

$$€ 40.376,00 + € 89.901,00 = € 130.277,00 \text{ arrotondato ad } € 130.000,00$$

**(diconsi in cifra tonda Euro Centotrentamila/00cent).**

Il valore delle serre è determinato dalla superficie complessiva delle stesse (mq 21.000,00) per il valore unitario medio per la costruzione delle stesse che, in base all'esperienza del sottoscritto, è pari ad € 60,00 al mq (dato dal costo della serra + l'impianto di irrigazione + montaggio).

Pertanto il valore delle serre è pari a:

$$€ 60,00 \times \text{mq } 21.000,00 = € 1.260.000,00$$

(diconsi in cifra tonda Euro Unmilione duecentosessantamila/00cent).

Si ha che il Valore del bene è pari a:

€ 130.00,00 + € 1.260.000,00 = € **1.390.000,00**

(diconsi in cifra tonda Euro Unmilione trecentonovantamila/00cent).

Si considera chela demolizione delle opere abusive siano stimabili in:

1. **Spese edili** per il ripristino dello stato dei luoghi vengono calcolate ai sensi del tariffario della Regione Lazio del 2023, approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con la Deliberazione n. 101 del 14.04.2023 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale 20.04.2023, n. 32

- A 3.02.5. **Rimozione di strutture realizzate con qualsiasi tipo di profilato metallico**, compresi la smuratura degli elementi, la cernita del materiale riutilizzabile e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, escluso il solo calo in basso.

pali laterali n. 4 x n. 19 x ml 2,10 x kg 5,80 = kg 925,68

pali copertura n. 2 x n. 19 x ml 50,05 x kg 5,80 = kg 11.031,02

pali longitudinali n. 2 x n. 5 x ml 125,00 x kg 5,80 = kg 7.250,00

totale: 925,68 + 11.031,02 + 7.250,00 = kg 19.206,70

€/kg 0,88 x kg 19.206,70 = € **16.901,90**

- A 3.03.2.b **Trasporto a spalla d'uomo** o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, purché il peso di ogni singolo trasporto non sia superiore a 30 kg., se preventivamente autorizzato dalla D.L. su percorsi non carriolabili, fino al luogo di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compresi oneri di superamento dislivelli: valutazione a peso:

parti in metallo: kg 19.206,70

parti laterali in PVC: 4 x 42,00 x 2,10 x 0,9 = Kg 317,50

parti in copertura PVC: 2 x mq 5.250,00 x 0,9 = Kg 9.450,00

parti irrigazione in PVC: 150,00

€/kg 0,17 x kg. 29.124,20 = € **4.951,11**

- A 3.03.5.b **Carico e trasporto a discariche e/o impianti** autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica. Compreso il carico effettuato da pale meccaniche.

Da voce precedente: kg. 29.124,20 x 0,01 = ton 291,24

€/ton 13,05 x ton 291,24 = € **3.800,68**

- A 3.03.7.j **Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata** ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto. L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati (EER 17 02 03) a recupero:

totalePVC da voci precedenti: 317,50+9.450,00+150,00 = kg. 9.917,50

€/kg0,87 x kg. 9.917,50= € **8.628,23**

- Il metallo non ha un costo di conferimento a discarica

L'importo complessivo delle Spese edili è pari ad € **34.281,92**



2. **Spese tecniche** per Progettazione Definitiva, Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, calcolato per un importo dei lavori da eseguire pari ad € 35.000,00 e ai sensi del D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013 pari ad € 5.332,22 arrotondato ad **€ 5.569,46**;
3. **Oneri e diritti** da pagare al Comune di Anzio, **Spese varie** per imprevisti quantificabili a circa il 10% delle opere edili e pertanto pari ad **€ 3.500,00**

**TOTALE SPESE PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI:**

€ 34.281,92 + € 5.569,46 + € 3.500,00 = € 43.351,38 arrotondato ad **€ 45.000,00**

**(diconsi in cifra tonda Euro Quarantacinquemila/00cent)**

**Pertanto, il VALORE DI MERCATO STIMATO** del bene oggetto della presente stima è pari a:

€ 1.390.000,00 - € 45.000,00 = € 1.345.000,00 **arrotondato ad € 1.300.000,00**

**(diconsi in cifra tonda Euro Unmilionetrecentomila/00cent).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1-</b> Lotto di terreno con serre ad Anzio (RM) - Via di cavallo morto s.n.c.	33.926,00 mq	38,319 €/mq	€ 1.300.000,00	100,00%	€ 1.300.000,00
Valore di stima:					€ 1.300.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 19/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Middei Mauro

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Piena proprietà di un lotto di terreno, sito ad Anzio (RM) - Via di cavallo morto s.n.c., censito al N.C.T. del suddetto Comune al foglio 40, p.lle 22, 136, 138, 139, 141, 142, 540 e 541.

Le particelle 22, 136 e 541 sono di piena proprietà di [REDACTED] mentre le particelle 138, 139, 141, 142 e 540 sono di piena proprietà di [REDACTED].

Tutte le particelle in oggetto sono contigue tra loro e formano un lotto di terreno unico, tale terreno è pianeggiante. Su Via Cavallo Morto il lotto di terreno ha un cancello di ingresso ed una recinzione con rete metallica e pali in legno, gli altri confini sono delimitati in parte da muri in blocchi o nessuna recinzione.

Il lotto di terreno ha una superficie complessiva di 33.926,00 mq.

Sul lotto sono installate quattro serre con struttura metallica e film plastico di circa 5.250,00 mq ciascuna, per un totale di 21.000,00 mq di superficie coperta a serre.

Nelle serre vengono coltivati prodotti ortofrutticoli.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. del Comune di Anzio (RM) il lotto di terreno oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA E1 - con inserimenti abitativi e/o produttivi a bassa densità fondiaria" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A34 Foglio 399: "Paesaggio naturale di continuità";
- TAV B34 Foglio 399: "nessun vincolo".



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 428/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Lotto di terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Via di cavallo morto s.n.c.		
<b>Diritto reale:</b>	Piena Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Lotto di terreno identificato al catasto Terreni: <ul style="list-style-type: none"><li>- Fg. 40, Part. 22, Qualità Seminativo</li><li>- Fg. 40, Part. 136, Qualità Seminativo</li><li>- Fg. 40, Part. 138, Qualità Seminativo</li><li>- Fg. 40, Part. 141, Qualità Vigneto</li><li>- Fg. 40, Part. 142, Qualità Vigneto</li><li>- Fg. 40, Part. 540, Qualità Seminativo</li><li>- Fg. 40, Part. 541, Qualità Seminativo</li><li>- Fg. 40, Part. 139, Qualità Seminativo</li></ul>	<b>Superficie</b>	33926,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno è in buono stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Le particelle 22, 136 e 541 sono di piena proprietà di [REDACTED] mentre le particelle 138, 139, 141, 142 e 540 sono di piena proprietà di [REDACTED]. Tutte le particelle in oggetto sono contigue tra loro e formano un lotto di terreno unico, tale terreno è pianeggiante. Su Via Cavallo Morto il lotto di terreno ha un cancello di ingresso ed una recinzione con rete metallica e pali in legno, gli altri confini sono delimitati in parte da muri in blocchi o nessuna recinzione. Il lotto di terreno ha una superficie complessiva di 33.926,00 mq. Sul lotto sono installate quattro serre con struttura metallica e film plastico di circa 5.250,00 mq ciascuna, per un totale di 21.000,00 mq di superficie coperta a serre. Nelle serre vengono coltivati prodotti ortofrutticoli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno è utilizzato per la coltivazione di prodotti ortofrutticoli come dichiarato [REDACTED] in fase di sopralluogo.		

