
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 680/2012 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	4
Lotto "A"	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	5
Confini	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	7
Precisazioni	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	7
Patti	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	7
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	8

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	8
Normativa urbanistica.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto "A"	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 680/2012 del R.G.E.....	19
Lotto "A" - Prezzo base d'asta: € 500.155,00	19

INCARICO

All'udienza del 26/02/2019, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto, con studio in Corso della Repubblica, 43 - 00049 - Velletri (RM), email: robertocentorrino@gmail.com, PEC: robertocentorrino@pec.it, Tel. 06 97609323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Trattasi di terreno al Fg. 12 part. 98, sito in Pomezia (Rm), in Via dei Castelli Romani n. civ. 86, censito con qualità colturale a frutteto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Trattasi di terreno al Fg. 12 part. 1603 (già 1352), sito in Pomezia (Rm), in Via dei Castelli Romani n. civ. 86, censito con qualità colturale a vigneto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Tale terreno confina con particelle 1385, 1349, 1350, 1347, 1388, 244, 1540, salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Tale terreno confina con particelle 98, 1385, 1349, 1350, 1347, 1388, 244, 1540, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Frutteto	2750,00 mq	2750,00 mq	1,00	2750,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2750,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2750,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vigneto	9678,00 mq	9678,00 mq	1,00	9678,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				9678,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9678,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	98				Frutteto	2	ha 00 are 27 ca 50 mq	63,7 €	27,7 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1603				Vigneto	2	ha 00 are 96 ca 78 mq	171,69 €	62,48 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Nessuna precisazione da trascrivere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Antecedente il frazionamento, detta particella era identificata con il n. 1352

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Non esistono patti in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Non esistono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Il terreno si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Il terreno si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Non esistono parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Non gravano sul terreno servitù, censo, livello e usi civici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Non gravano sul terreno servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Trattasi di terreno censito con qualità colturale a frutteto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Trattasi di terreno censito con qualità colturale a vigneto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Il terreno risulta essere occupato dal debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Il terreno risulta essere occupato dal debitore.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

PARTE AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 CO. 1 LETT. M DLGS 42/04, ART 13 L.R. 24/98

“Articolo 142 Aree tutelate per legge 1. Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico: a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) 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; d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole; e) i ghiacciai e i circhi glaciali; f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448; l) i vulcani; m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice. 2. Le disposizioni previste dal comma 1 non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B; b) limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. 3. La disposizione del comma 1 non si applica ai beni ivi indicati alla lettera c) che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla regione competente. Il Ministero, con provvedimento adottato con le procedure previste dall'articolo 141, può tuttavia confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. 4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.”

ART. 13 (PROTEZIONE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO)

1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera m), del D.P.R. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico. 2. Sono qualificate zone di interesse archeologico, ai sensi al comma 1, quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico. 3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2: a) le aree ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto individuati dai PTP o dal PTPR; b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione dei PTP o del PTPR. (37) 3bis. La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3. (38) 4. Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 25, integrata, per le nuove costruzioni, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle specifiche disposizioni dei PTP o del PTPR. (39) 4 bis. La sussistenza dell'interesse archeologico delle aree individuate nel PTPR, non vincolate con un provvedimento dell'amministrazione competente, è resa dalla soprintendenza archeologica con propria dichiarazione vincolante a seguito dei relativi accertamenti. Qualora a seguito di accertamenti eseguiti dalla soprintendenza, venga verificata l'inesistenza dei beni da tutelare, la realizzazione degli interventi non

necessita di autorizzazione paesaggistica. La Regione prende atto di tali accertamenti e adegua i relativi perimetri. (39a)”

ART. 45 (BENI PUNTUALI E LINEARI DIFFUSI TESTIMONIANZA DEI CARATTERI IDENTITARI ARCHEOLOGICI E STORICI E TERRITORI CONTERMINI)

1. I beni identitari archeologici e storici puntuali e lineari sono costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi ineditati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei particolari processi di antropizzazione del territorio. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio. a) beni individuati costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e al fine di tutelare possibili estensioni delle parti già note le relative aree o fasce di rispetto preventivo hanno una profondità di ml. 100 (cento); b) beni individuati noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml. 100 (cento). c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono ridotte porzioni di territorio in cui la presenza di beni di cui al presente comma è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono. 2. Tali beni sono sottoposti alle disposizioni previste dal precedente articolo 41 per le zone di interesse archeologico di cui al comma 3 lettera a) del medesimo articolo. 3. In tali aree è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, di impianti per l'erogazione di carburanti ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela. 4. In tali aree sono consentiti, in rapporto ai programmi di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica.”

In base al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pomezia prot. n. 0109241/2023 del 26/10/2023, lo stesso ufficio certifica che il terreno distinto al catasto del Comune di Pomezia, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO

P.R.G. - APPROVATO CON DELIBERA DI G.R. N. 4246 DEL 20.11.1974 e REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE DELIBERA DI C.C. DEL 10.02.2009, ATTO N. 18:

- Zona industriale Comprensorio F - P.P.I. approvato con D.G.R. n. 776 del 19.10.2007 e Variante P.P.I. adottata con delibera C.C. n. 74 del 11.12.2009 approvata per Silentium con DET. DIR. n. 21 del 10/07/2014

DESTINAZIONE URBANISTICA

ZONA SP (servizi privati) - parte Parcheggio

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

PARTE AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 CO. 1 LETT. M DLGS 42/04, ART 13 L.R. 24/98

“Articolo 142 Aree tutelate per legge 1. Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico: a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) 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; d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello

del mare per la catena appenninica e per le isole; e) i ghiacciai e i circhi glaciali; f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448; l) i vulcani; m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice. 2. Le disposizioni previste dal comma 1 non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B; b) limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. 3. La disposizione del comma 1 non si applica ai beni ivi indicati alla lettera c) che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla regione competente. Il Ministero, con provvedimento adottato con le procedure previste dall'articolo 141, può tuttavia confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. 4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.”

ART. 13 (PROTEZIONE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO)

1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera m), del D.P.R. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico. 2. Sono qualificate zone di interesse archeologico, ai sensi al comma 1, quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico. 3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2: a) le aree ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto individuati dai PTP o dal PTPR; b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione dei PTP o del PTPR. (37) 3bis. La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3. (38) 4. Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 25, integrata, per le nuove costruzioni, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle specifiche disposizioni dei PTP o del PTPR. (39) 4 bis. La sussistenza dell'interesse archeologico delle aree individuate nel PTPR, non vincolate con un provvedimento dell'amministrazione competente, è resa dalla soprintendenza archeologica con propria dichiarazione vincolante a seguito dei relativi accertamenti. Qualora a seguito di accertamenti eseguiti dalla soprintendenza, venga verificata l'inesistenza dei beni da tutelare, la realizzazione degli interventi non necessita di autorizzazione paesaggistica. La Regione prende atto di tali accertamenti e adegua i relativi perimetri. (39a)”

ART. 45 (BENI PUNTUALI E LINEARI DIFFUSI TESTIMONIANZA DEI CARATTERI IDENTITARI ARCHEOLOGICI E STORICI E TERRITORI CONTERMINI)

1. I beni identitari archeologici e storici puntuali e lineari sono costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi ineditati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei particolari processi di antropizzazione del territorio. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio. a) beni individuati costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e al fine di tutelare possibili estensioni delle parti già note le relative aree o fasce di rispetto preventivo hanno una profondità di ml. 100 (cento); b) beni individuati noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml.100 (cento). c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono ridotte porzioni di territorio in cui la presenza di beni di cui al presente comma è integrata da un concorso di altre qualità di tipo

morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono. 2. Tali beni sono sottoposti alle disposizioni previste dal precedente articolo 41 per le zone di interesse archeologico di cui al comma 3 lettera a) del medesimo articolo. 3. In tali aree è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, di impianti per l'erogazione di carburanti ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela. 4. In tali aree sono consentiti, in rapporto ai programmi di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica.”

In base al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pomezia prot. n. 0109241/2023 del 26/10/2023, lo stesso ufficio certifica che il terreno distinto al catasto del Comune di Pomezia, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO

P.R.G. - APPROVATO CON DELIBERA DI G.R. N. 4246 DEL 20.11.1974 e REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE DELIBERA DI C.C. DEL 10.02.2009, ATTO N. 18:

- Zona industriale Comprensorio F - P.P.I. approvato con D.G.R. n. 776 del 19.10.2007 e Variante P.P.I. adottata con delibera C.C. n. 74 del 11.12.2009 approvata per Silentium con DET. DIR. n. 21 del 10/07/2014

DESTINAZIONE URBANISTICA

ZONA SP (servizi privati) - parte Parcheggio

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 86

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** - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86
Trattasi di terreno al Fg. 12 part. 98, sito in Pomezia (Rm), in Via dei Castelli Romani n. civ. 86, censito con qualità colturale a frutteto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 98, Qualità Frutteto Valore di stima del bene: € 110.000,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO
In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

Superf. Convenz. Commer. mq. 2.750,00 x €. 40,00 = €. 110.000,00

La quota posta in vendita, risulta esser pari al 100% del valore e pertanto la stessa risulta esser pari ad € 110.000,00.

Tale valore rappresenta il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di CTU.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86
Trattasi di terreno al Fg. 12 part. 1603 (già 1352), sito in Pomezia (Rm), in Via dei Castelli Romani n. civ. 86, censito con qualità colturale a vigneto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1603, Qualità Vigneto Valore di stima del bene: € 415.360,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO
In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

Superf. Convenz. Commer. mq. 9.678,00 x €. 42,92 = €. 415.379,76

La quota posta in vendita, risulta esser pari al 100% del valore e pertanto la stessa risulta esser con valore approssimato pari ad € 415.360,00

Tale valore rappresenta il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di CTU.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	2750,00 mq	0,00 €/mq	€ 110.000,00	100,00%	€ 110.000,00
Bene N° 2 - Terreno Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86	9678,00 m.	0,00 €/mq	€ 415.360,00	100,00%	€ 415.360,00
				Valore di stima:	€ 525.360,00

Valore di stima: € 525.360,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Manutenzione terreni (taglio erba, ecc...)	25205,00	€

Valore finale di stima: € 500.155,00

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 05/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Centorrino Roberto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO "A"

PARTE AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 CO. 1 LETT. M DLGS 42/04, ART 13 L.R. 24/98 "Articolo 142 Aree tutelate per legge

1. Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico: a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) 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; d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole; e) i ghiacciai e i circhi glaciali; f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonche' i territori di protezione esterna dei parchi; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448; l) i vulcani; m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice. 2. Le disposizioni previste dal comma 1 non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B; b) limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. 3. La disposizione del comma 1 non si applica ai beni ivi indicati alla lettera c) che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla regione competente. Il Ministero, con provvedimento adottato con le procedure previste dall'articolo 141, può tuttavia confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. 4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157."

ART. 13 (PROTEZIONE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO)

1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera m), del D.P.R. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico. 2. Sono qualificate zone di interesse archeologico, ai sensi al comma 1, quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico. 3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2: a) le aree ed i beni puntuali e lineari nonche le relative fasce di rispetto individuati dai PTP o dal PTPR; b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione dei PTP o del PTPR. (37) 3bis. La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3. (38) 4. Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 25, integrata, per le nuove costruzioni, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel

contesto paesistico, in conformità alle specifiche disposizioni dei PTP o del PTPR. (39) 4 bis. La sussistenza dell'interesse archeologico delle aree individuate nel PTPR, non vincolate con un provvedimento dell'amministrazione competente, è resa dalla soprintendenza archeologica con propria dichiarazione vincolante a seguito dei relativi accertamenti. Qualora a seguito di accertamenti eseguiti dalla soprintendenza, venga verificata l'inesistenza dei beni da tutelare, la realizzazione degli interventi non necessita di autorizzazione paesaggistica. La Regione prende atto di tali accertamenti e adegua i relativi perimetri. (39a)"

ART. 45 (BENI PUNTUALI E LINEARI DIFFUSI TESTIMONIANZA DEI CARATTERI IDENTITARI ARCHEOLOGICI E STORICI E TERRITORI CONTERMINI)

1. I beni identitari archeologici e storici puntuali e lineari sono costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi inedificati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei particolari processi di antropizzazione del territorio. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio. a) beni individuati costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e al fine di tutelare possibili estensioni delle parti già note le relative aree o fasce di rispetto preventivo hanno una profondità di ml. 100 (cento); b) beni individuati noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml.100 (cento). c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono ridotte porzioni di territorio in cui la presenza di beni di cui al presente comma è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono. 2. Tali beni sono sottoposti alle disposizioni previste dal precedente articolo 41 per le zone di interesse archeologico di cui al comma 3 lettera a) del medesimo articolo. 3. In tali aree è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, di impianti per l'erogazione di carburanti ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela. 4. In tali aree sono consentiti, in rapporto ai programmi di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica." In base al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pomezia prot. n. 0109241/2023 del 26/10/2023, lo stesso ufficio certifica che il terreno distinto al catasto del Comune di Pomezia, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO

P.R.G. - APPROVATO CON DELIBERA DI G.R. N. 4246 DEL 20.11.1974 e REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE DELIBERA DI C.C. DEL 10.02.2009, ATTO N. 18: - Zona industriale Comprensorio F - P.P.I. approvato con D.G.R. n. 776 del 19.10.2007 e Variante P.P.I. adottata con delibera C.C. n. 74 del 11.12.2009 approvata per Silentium con DET. DIR. n. 21 del 10/07/2014

DESTINAZIONE URBANISTICA

ZONA SP (servizi privati) - parte Parcheggio

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86
Trattasi di terreno al Fg. 12 part. 1603 (già 1352), sito in Pomezia (Rm), in Via dei Castelli Romani n. civ. 86, censito con qualità colturale a vigneto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1603, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica:

PARTE AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 CO. 1 LETT. M DLGS 42/04, ART 13 L.R. 24/98 "Articolo
142 Aree tutelate per legge

1. Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico: a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) 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; d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole; e) i ghiacciai e i circhi glaciali; f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448; l) i vulcani; m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice. 2. Le disposizioni previste dal comma 1 non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B; b) limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. 3. La disposizione del comma 1 non si applica ai beni ivi indicati alla lettera c) che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla regione competente. Il Ministero, con provvedimento adottato con le procedure previste dall'articolo 141, può tuttavia confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. 4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157."

ART. 13 (PROTEZIONE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO)

1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera m), del D.P.R. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico. 2. Sono qualificate zone di interesse archeologico, ai sensi al comma 1, quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico. 3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2: a) le aree ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto individuati dai PTP o dal PTPR; b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione dei PTP o del PTPR. (37) 3bis. La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3. (38) 4. Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 25, integrata, per le nuove costruzioni, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle specifiche disposizioni dei PTP o del PTPR. (39) 4 bis. La sussistenza dell'interesse archeologico delle aree individuate nel PTPR, non vincolate con un provvedimento dell'amministrazione competente, è resa dalla soprintendenza archeologica con propria dichiarazione vincolante a seguito dei relativi accertamenti. Qualora a seguito di accertamenti eseguiti dalla soprintendenza, venga verificata l'inesistenza dei beni da tutelare, la realizzazione degli interventi non necessita di autorizzazione paesaggistica. La Regione prende atto di tali accertamenti e adegua i relativi perimetri. (39a)"

ART. 45 (BENI PUNTUALI E LINEARI DIFFUSI TESTIMONIANZA DEI CARATTERI IDENTITARI
ARCHEOLOGICI E STORICI E TERRITORI CONTERMINI)

1. I beni identitari archeologici e storici puntuali e lineari sono costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi inedificati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei particolari processi di antropizzazione del territorio. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio. a) beni individuati costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e al fine di tutelare possibili estensioni delle parti già note le relative aree o fasce di rispetto preventivo hanno una profondità di ml. 100 (cento); b) beni individuati noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml.100 (cento). c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono ridotte porzioni di territorio in cui la presenza di beni di cui al presente comma è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono. 2. Tali beni sono sottoposti alle disposizioni previste dal precedente articolo 41 per le zone di interesse archeologico di cui al comma 3 lettera a) del medesimo articolo. 3. In tali aree è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, di impianti per l'erogazione di carburanti ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela. 4. In tali aree sono consentiti, in rapporto ai programmi di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica." In base al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pomezia prot. n. 0109241/2023 del 26/10/2023, lo stesso ufficio certifica che il terreno distinto al catasto del Comune di Pomezia, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO

P.R.G. - APPROVATO CON DELIBERA DI G.R. N. 4246 DEL 20.11.1974 e REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE DELIBERA DI C.C. DEL 10.02.2009, ATTO N. 18: - Zona industriale Comprensorio F - P.P.I. approvato con D.G.R. n. 776 del 19.10.2007 e Variante P.P.I. adottata con delibera C.C. n. 74 del 11.12.2009 approvata per Silentium con DET. DIR. n. 21 del 10/07/2014

DESTINAZIONE URBANISTICA

ZONA SP (servizi privati) - parte Parcheggio

Prezzo base d'asta: € 500.155,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 680/2012 DEL R.G.E.**

LOTTO "A" - PREZZO BASE D'ASTA: € 500.155,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 98, Qualità Frutteto	Superficie	2750,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di terreno al Fg. 12 part. 98, sito in Pomezia (Rm), in Via dei Castelli Romani n. civ. 86, censito con qualità culturale a frutteto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta essere occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via dei Castelli Romani n. 86		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1603, Qualità Vigneto	Superficie	9678,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di terreno al Fg. 12 part. 1603 (già 1352), sito in Pomezia (Rm), in Via dei Castelli Romani n. civ. 86, censito con qualità culturale a vigneto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta essere occupato dal debitore.		