

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bianchini Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	5
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	6
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	10
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	10

<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	11
Precisazioni .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	11
Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	13
Stato di occupazione.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	13
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	16
Normativa urbanistica.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	17

<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 .....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta .....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2023 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26

## INCARICO

---

All'udienza del 14/02/2023, il sottoscritto Arch. Bianchini Monica, con studio in Via Vittorio Marandola, 46 - 00049 - Velletri (RM), email arch.monica.bianchini@gmail.com, PEC mo.bianchini@pec.archrm.it, Tel. 06 9626371, Fax 347 0139117, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 – F. 36 part. 3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 – F.37 part. 110
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 – F.37 part. 116
- **Bene N° 4** - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 – F.37 part. 117-115-118-113-112-111-114

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 4 - FABBRICATI RURALI UBICATI A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

---

Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da terreni e fabbricati che un tempo costituivano un'azienda agricola denominata "L'Acciarella" in località Acciarella. Accessibile con cancello carrabile da SP106B, n.10 un tempo via Valmontorio, 10. Oltre ad altro accesso carrabile sempre da SP106B. Il compendio pignorato si trova a 5 Km dalla spiaggia di Torre Astura, a 18 km dal centro di Nettuno e a 15 km dal centro di Latina. Sul lato opposto alla SP106B il complesso immobiliare confina con il terreno del Poligono Militare. Risulta completamente recintato, anche se alcuni tratti di recinzione su SP106B risultano mancanti.

Entrando nel viale di accesso sterrato, sulla sinistra troviamo una vecchia casa colonica padronale (part. 112) risalente forse agli anni 40/50 completamente in stato di abbandono, sul lato destro della casa colonica troviamo in magazzino (part. 111) risalente agli anni 60, ristrutturato e attualmente utilizzato per ricovero attrezzi. Dietro la casa colonica troviamo due edifici di piccole dimensioni (part. 113-114), stalla e fienile, molto fatiscenti e pericolanti. Sul lato destro del magazzino troviamo un altro fabbricato (part. 115) a destinazione fienile anch'esso fatiscente.

Partendo da questo gruppo di edifici, andando verso il Poligono Militare, percorrendo una strada sterrata si arriva ad un altro fabbricato a destinazione residenziale e ricovero bestiame (part. 117) realizzato negli anni 60. Anch'esso non si presenta in buono stato. Dietro questo edificio si trova un altro magazzino (part. 118) completamente in rovina, realizzato negli anni 60.

Sull'intero lotto si trovano anche altri piccoli fabbricati non accatastati (edif. A).

Il resto del terreno è lasciato incolto.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 – F. 36 part. 3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 – F.37 part. 110
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 – F.37 part. 116
- **Bene N° 4** - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 – F.37 part. 117-115-118-113-112-111-114

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 4 - FABBRICATI RURALI UBIcati A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

---

Come da relazione del professionista delegato, Avv. Enrico Amicizia depositata in data 20/03/2023 la relazione notarile è incompleta: "1) la relazione notarile è incompleta, perché si da atto che, alla debitrice esecutata, i beni in interesse sarebbero pervenuti per donazione del padre, [REDACTED], semplicemente dicendo, però, che quest' ultimo eseguiva la donazione alla figlia, ma senza specificare le generalità di quest' ultima. Lo scrivente ha sciolto il dubbio, come sopra illustrato e documentato, accertando che la donazione è avvenuta effettivamente a favore della debitrice esecutata. Proprietà e che tutte le "pregiudizievoli" sono in capo, appunto, alla debitrice esecutata; 2) pignoramento che ha dato origine alla presente procedura NON risulta trascritto.

La sottoscritta CTU ha effettuato le visure ipotecarie telematiche aggiornate al nominativo di [REDACTED] in data 01/09/2023 e l'atto di pignoramento presso il Tribunale di Velletri Repertorio 8605 del 22/12/2022 è stato trascritto in data 11/04/2023 (successivamente alla relazione del delegato) dalla Società CREDIT ACQUISITION & MANAGEMENT SRL quale mandataria della KARMA SPV SRL. Inoltre nella nota di trascrizione SEZIONE D si precisa che oltre agli immobili, devono intendersi sottoposti a pignoramento anche tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti come per legge.

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 4 - FABBRICATI RURALI UBIcati A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

---

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

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

## CONFINI

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

Il terreno confina con part. 110, part. 116, Poligono Militare, strada Foglino, 204, salvo altri.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

Il terreno confina con part. 3, part. 116, strada Foglino, 102, salvo altri.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

Il terreno confina con part. 110, part. 3, Poligono Militare, 151, salvo altri.

### **BENE N° 4 - FABBRICATI RURALI UBICATI A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

I fabbricati confinano con part. 110, part. 116, Poligono Militare, strada Foglino, salvo altri.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
zona R verde pubblico part. 3	106900,00 mq	106900,00 mq	1	106900,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo vincolato part. 3	13732,00 mq	13732,00 mq	1	13732,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				120632,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120632,00 mq		

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo vincolato part.110	112399,00 mq	112399,00 mq	1	112399,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				112399,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112399,00 mq		

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo vincolato part.116	33872,00 mq	33872,00 mq	1	33872,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				33872,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33872,00 mq		

**BENE N° 4 - FABBRICATI RURALI UBICATI A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fienile part. 113	29,63 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,42 m	T
Magazzino part. 111	258,00 mq	305,00 mq	1	305,00 mq	4,69 m	T
Fienile part. 115	99,74 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	3,70 m	T
Magazzino part. 118	241,50 mq	282,00 mq	1	282,00 mq	4,80 m	T
Fabbricato rurale - Abitazione part. 112	210,00 mq	285,00 mq	1	285,00 mq	3,15 m	T-1°
Terrazzi part. 112	28,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	1°
Stalla part. 114	24,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,55 m	T
Tettoia part. 114	4,30 mq	4,30 mq	0,25	1,07 mq	0,00 m	T
Fabbricato rurale - Abitazione e ricovero bestiame part. 117	118,54 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	3,15 m	T
Portico part. 117	50,00 mq	50,00 mq	0,25	12,50 mq	0,00 m	T
Ricovero bestiame part. 117	29,95 mq	38,78 mq	0,25	9,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1246,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1246,27 mq		

Sui terreni sono presenti anche altri piccoli manufatti non accatastati, non regolari dal punto di vista urbanistico e fatiscenti.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1985 al 20/01/1986	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 3 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 140132
Dal 20/01/1986 al 27/03/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 3 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 120632 Reddito dominicale € 186,90 Reddito agrario € 186,90

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1985 al 20/01/1986	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 143527
Dal 20/01/1986 al 27/03/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 110 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 112399 Reddito dominicale € 17.415,00 Reddito agrario € 17.415,00

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1985 al 20/01/1986	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 20 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 34390
Dal 20/01/1986 al 27/03/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 116 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3872 Reddito dominicale € 12,00 Reddito agrario € 6,00 Graffato seminativo classe 4 sup. 30000 R.D. 46,48 R.A. 46,

**BENE N° 4 - FABBRICATI RURALI UBICATI A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1985 al 20/01/1986	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 111 Categoria D10
Dal 20/01/1986 al 26/11/2008	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 117 Categoria D10 Graffato 111-112-113-114-115-118
Dal 26/11/2008 al 27/03/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 117 Categoria D10 Graffato 111-112-113-114-115-118

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

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
36	3				Seminativo	4	120632 mq	186,9 €	186,9 €	

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

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
37	110				Seminativo	4	112399 mq	174,15 €	174,15 €	

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

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
37	116				Seminativo	4	30000 mq	46,48 €	46,48 €	
37	116				Pascolo	3	38.72 mq	1,2 €	0,6 €	

**BENE N° 4 - FABBRICATI RURALI UBICATI A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	117	501		D10				4393,8 €		Part. 502 503
	37	115	501		D10				4393,8 €		
	37	118	501		D10				4393,8 €		
	37	113	502		D10				4393,8 €		
	37	112	502		D10				4393,8 €		Part. 501
	37	111	501		D10				4393,8 €		
	37	114	501		D10				4393,8 €		

**Corrispondenza catastale**

I terreni risultano ancora intestati anche al Sig. [REDACTED] (usufruttuario). Il Sig. [REDACTED] è deceduto il 20/05/1988 ma per effettuare la voltura per riunione di usufrutto serve il certificato di morte del Sig. [REDACTED]

La sottoscritta ha richiesto via pec sia al comune che all'avvocato dell'esecutata tale documento, ma momentaneamente non è reperibile.

La sottoscritta ha provato cmq ad inviare richiesta di voltura tramite geometra abilitato al Desktop telematico, con autocertificazione sulla morte a firma della sottoscritta, ma la stessa non è stata accolta in quanto deve essere presentata dal dichiarante titolare di diritti.

Mentre i fabbricati sono intestati solamente alla Sig. [REDACTED]

Il fabbricato distinto con la part. 111 non è conforme alla planimetria catastale, per diversa distribuzione interna.

Il fabbricato distinto con la part. 112 non è conforme alla planimetria catastale, per dimenticanza di qualche apertura di finestre.

I fabbricati distinti con le part. 113-114-115-117 sono conformi alla planimetria catastale.

**PRECISAZIONI**

---

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 4 - FABBRICATI RURALI UBICATI A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

---

La Sig. [REDACTED] tramite mail del suo avvocato [REDACTED], ha fatto pervenire alla sottoscritta, documenti riguardante la presenza di uranio impoverito e presenza di residui bellici nella zona e precisamente

- Per l'uranio impoverito:

Tre Articoli postati dall' CIVG - Centro di Iniziative per le Verità e la Giustizia:

- "Il Tempo" del 13/02/2001 in cui si fa presente che alcune munizioni all'uranio impoverito di fabbricazione tedesca, IMI -1-1-1985, sarebbero ancora immagazzinati nel Poligoni Militare di Nettuno causa di molte morti.
- "il Caffè" del 20/02/2004 dove si menzionano i dati dello sportello oncologico dell'ASL locale, in particolare dal 2002 al 2002 il doppio rispetto alla media nazionale di malati di tumore
- "il Caffè" del 02/03/2004 dove si menziona che l'assessore alla sanità di Latina insieme all'Asl e all'università impronteranno un Osservatorio Epidemiologico Ambientale per verificare l'incidenza sui cittadini delle patologie legate alla presenza delle centrali nucleari. Ribadendo sulle munizioni all'uranio impoverito di fabbricazione tedesca, IMI -1-1-1985, ancora immagazzinati nel Poligoni Militare di Nettuno e che lo stesso, all'epoca Ministro Mattarella, smentì.

Oltre a relazione sulle risultanze delle indagini svolte dalla commissione parlamentare di inchiesta istituita con deliberazione del Senato del 16/03/2010 dove a pagina 89 si parla degli accertamenti nella zona di Nettuno oltre ad altre zone e si legge che in nessuno dei siti osservati è risultata la presenza di tracce, anche minime, di munizionamento all'uranio impoverito oltre a un resoconto stenografico del 12/04/2017 dove alle pagine 15-16 si legge che al Poligono di Nettuno si effettuano test e prove non solo del munizionamento ma anche delle canne che vengono prodotte... con procedure che prescrivono come devono essere fatti questi tiri... e per il lotto IMI testato a Nettuno non si è data risposta.

- Per la presenza di residui bellici:

- relazione redatta dalla società CF & G di Coronella Federico, esperti nella bonifica di ordigni esplosivi residui bellici, sull'indagine storiografica con illustrazione di eventuale presenza di ordigni della seconda guerra mondiale inesplosi nella zona
- preventivo di spesa per servizi di bonifica da ordigni bellici

#### DESCRIZIONE LAVORI E QUOTAZIONI

<i>Rif</i>	<i>Descrizioni</i>	<i>Quantità stimate</i>	<i>U.M.</i>	<i>P.U.</i>
Q0	Assistenza iter burocratico istanza di Autorizzazione, Redazione progetto di Bonifica, Assistenza Collaudo e redazione Attestato di Bonifica Bellica Terrestre.	1	AC	Compreso nel prezzo
Q1	Mobilizzo e smobilizzo cantiere, trasporto personale specializzato B.C.M., e attrezzature speciali di ricerca. Trasporto Mezzi d'opera, Escavatori, Trivelle e relativa attrezzatura a corredo.	1	Cad.	Compreso nel prezzo
Q2	Bonifica superficiale terrestre mediante ricerca e localizzazione di ordigni esplosivi residuati bellici con garanzia di agibilità fino a cm. 100 dal p.c. e successiva bonifica profonda mediante ricerca e localizzazione di ordigni esplosivi residuati bellici eseguita a mezzo di trivellazioni verticali da eseguirsi al centro di quadrati di lato 2,80 m. fino alla quota indicata dalla preposta A. M. <b>Fino alla profondità di -3,00 mt (con garanzia 4,00 mt) dal pc</b>	Da stimare	mq	€ 1,00
Q4	Bonifica superficiale terrestre mediante ricerca e localizzazione di ordigni esplosivi residuati bellici con garanzia di agibilità fino a cm. 100 dal p.c. e successiva bonifica profonda mediante ricerca e localizzazione di ordigni esplosivi residuati bellici eseguita a mezzo di trivellazioni verticali da eseguirsi al centro di quadrati di lato 2,80 m. fino alla quota indicata dalla preposta A. M. <b>Fino alla profondità di -5,00 mt (con garanzia 6,00 mt) dal pc</b>	Da stimare	mq	€ 1,20
Q5	Lavori di scavo puntuali di accertamento e/o avvicinamento.	-	mc	Compreso nel prezzo
Q6	Oneri di sicurezza in fase di esecuzione del servizio (Escluse installazioni)	-	-	Compreso nel prezzo

**I prezzi sopra riportati sono tutti da intendersi IVA di legge esclusa.**

**La scrivente Impresa si impegna a fornire tutte e solo le lavorazioni riportate nel paragrafo "Descrizione Lavori e Quotazioni" ai prezzi indicati.**

**Il preventivo è stato formulato "a misura" tenendo comunque conto delle quantità indicate da codesta committente e resta valido per tali quantità e/o per quantità prossime, e per la lavorazione da effettuarsi in un'unica soluzione di intervento.**

**Ulteriori mobilizzo/smobilizzo cantiere che dovessero rendersi necessari oltre il primo saranno computati al prezzo unitario indicato di € 1.500,00 cadauno oltre iva.**

**Tutto quanto non espressamente quotato nella presente potrà essere oggetto di ulteriore quotazione.**

**I prezzi proposti si riferiscono alle aree di cantiere già pulite e preparate per il servizio di bob.**

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

**BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

---

Attualmente i terreni si trovano in buon stato manutentivo, in quanto sono stati puliti nel giugno 2023, ma necessitano di manutenzione costante.

**BENE N° 4** - FABBRICATI RURALI UBICATI A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

---

Attualmente gli immobili si trovano in uno stato di degrado.  
Solamente il capannone distinto con part. 111 si trova in uno stato mediocre

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

**BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

---

Attualmente i terreni non sono coltivati, lasciati a prato e solamente falciato per le rotoballe.

**BENE N° 4** - FABBRICATI RURALI UBICATI A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

---

La part.112 l'abitazione è composta da due piani con copertura a terrazzo. La struttura portante è in muratura di tufo con solai misti in cemento e laterizi. Attualmente è in stato di degrado, con impianti dismessi.

Le part. 113-114 sono magazzini anche essi in tufo, ad un piano con copertura a falda. Attualmente in stato di degrado e pericolanti, privi di impianti.

La part. 111 capannone in tufo, intonacato e tinteggiato, con copertura curva. Impianti presenti (luce e acqua), in parte funzionanti ma obsoleti.

La part. 115 magazzino in blocchetti di tufo a vista e copertura a falde in ferro e lamiera zincata. Impianti dismessi

La part. 117 in parte composta da abitazione rurale ad un piano copertura piana e struttura destinata a ricovero animali. Realizzata in tufo e mattoncini in cotto. Attualmente in stato di degrado, impianti non funzionanti.

La part. 118 capannone in tufo intonacato, con copertura a falde, travi in legno, tavelloni e tegole. Privo di impianti e in stato di degrado.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

**BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

**BENE N° 4** - FABBRICATI RURALI UBICATI A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

---

Attualmente l'immobile è utilizzato dal Sig. ██████████ con contratti d' affitto di seguito riportati:

**1) contratto di locazione di terreno agricolo:** terreno agricolo in Comune di Nettuno, loc.tà Acciarella, Via Valmontorio 10, così censito al Catasto Terreni del Comune di Nettuno:

- foglio 37, p.lla 111, are 02 86;
- foglio 37, p.lla 112, are 01 55;
- foglio 37, p.lla 113, are 00 38;
- foglio 37, p.lla 114, are 00 37;
- foglio 37, p.lla 115, are 01 12;
- foglio 37, p.lla 117, are 3 02 44;
- foglio 37, p.lla 118, are 02 74;

e manufatti rurali categoria D/10 a servizio dei suddetti fondi rustici:

- foglio 37, p.lla 111, sub 501;
- foglio 37, p.lla 112, sub 501-502;
- foglio 37, p.lla 113, sub 502;
- foglio 37, p.lla 114, sub 501;
- foglio 37, p.lla 115, sub 501;
- foglio 37, p.lla 117, sub 501-502-503;
- foglio 37, p.lla 118, sub 501.

**durata:** 8 anni con inizio dal 10.10.2019 (naturale scadenza al 9.10.2027), rinnovabile tacitamente. Il locatore-contrattualmente- ha rinunciato alla facoltà di dare disdetta alle prime due scadenze di rinnovo (art. 2);

**canone:** € 500,00 annui, da pagarsi in unica rata nel mese di Aprile.

I primi cinque anni di contratto sono stati pagati in unica soluzione, al momento della sottoscrizione del contratto, quindi, la locazione risulta pagata sino al mese di ottobre 2024

**registrazione:** in data 9.10.2019, opponibile alla procedura;

**2) contratto di locazione di terreno agricolo:** terreno agricolo in Comune di Nettuno, così censito al Catasto Terreni del Comune di Nettuno:

**-foglio 36, p.la 3, are 12 06 32;**

-foglio 37, p.la 110, are 11 23 99;

-foglio 37, p.la 116, porzione AA di are 3 00 00 e porzione AB di are 00 38 72

**durata:** 8 anni con inizio dal 1°.3.2021 (naturale scadenza al 28.2.2029), rinnovabile tacitamente. Il locatore-contrattualmente- ha rinunciato alla facoltà di dare disdetta alle prime due scadenze di rinnovo (art. 3);

**canone:** € 500,00 annui, da pagarsi in unica rata nel mese di Aprile. Il contratto risulta pagato fino a tutto il 2023;

**registrazione:** in data 9.10.2019, opponibile alla procedura;

### 3)Revisione del canone di locazione dei contratti 1 e 2:

Con scrittura privata datata 16.11.2019, le parti come sopra indicate, hanno concordato, dal 2024, un aumento del canone, per ambo i contratti complessivamente intesi, di € 11.000,00 annuali, da versare entro l'anno corrente alla locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 4 - FABBRICATI RURALI UBICATI A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1947 al 16/07/1959	I fratelli ██████████ ██████████	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	del terreno distinto in catasto al foglio 37 n. 1 parte 2=6	Notaio Giovanni Marini	25/02/1947		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	26/02/1947	5986	4156
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/03/1951 al 16/07/1959	I fratelli del terreno distinto in catasto al foglio 36 n. 3 e al foglio 37 n. 1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marini Giovanni	17/03/1951		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	21/03/1951	11666	8128
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/1959 al 20/01/1986	f. 37 part. 1/a, f. 37 part. 2/b, f. 36 part. 3	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare Marini	16/07/1959	1638	707
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	25/07/1959	43374	28895
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/1986	) diventa proprietaria dei seguenti immobili: terreno f. 37 part. 1 (ex 1/a), f. 37 part. 20 (ex 2/b), f. 36 part. 3 (ex 3/a)	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppa Grosso	20/01/1986	4942	3239
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/02/1986	5900	4560
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

**BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

**BENE N° 4** - FABBRICATI RURALI UBICATI A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 30/07/2015  
Reg. gen. 5140 - Reg. part. 31209  
Importo: € 1.270.000,00  
[REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 30/07/2015  
Reg. gen. 5139 - Reg. part. 31208  
Importo: € 1.843.724,48  
[REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 13/06/2016  
Reg. gen. 4553 - Reg. part. 27612  
Importo: € 365.000,00  
[REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 08/11/2016  
Reg. gen. 8776 - Reg. part. 50830  
Importo: € 587.000,00  
[REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 26/06/2020  
Reg. gen. 4254 - Reg. part. 24312  
Importo: € 3.353.526,01  
[REDACTED]

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 11/04/2023  
Reg. gen. 20245 - Reg. part. 13848  
[REDACTED]



## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 4 - FABBRICATI RURALI UBICATI A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

---

### **Terreni:**

Come da Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Anzio in data 16/05/2023 si certifica che per effetto del PRG approvato con deliberazione di G.R. n° 568 del 22/05/1973, confermato dalla variante approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12/02/1985, le particelle 110-116-117,115,118,113,112,111,114 del foglio 37 e quota parte della part. 3 del foglio 36 ricadono in zona "S/3", mentre la rimanente quota parte della part. 3 del foglio 36 ricade in zona "R", di cui alla normativa che di seguito si trascrive.

#### **Art. 34 -ZONA AGRICOLA VINCOLATA**

In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola.

Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superfici inferiori a mq 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml 7,50.

E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.

Si rende noto inoltre, che la L.R. 17/03/2003 n°8, entrata in vigore il 30/03/2003, pubblicata sul B.U.R.L. n° 9 del 29/03/2003 - Parte Prima, ha modificato il Capo I (artt. 51-52-53) e parte del Capo II (artt. 54-55-56 e 57) del Titolo IV della L. R. 22/12/1999 n° 38 (Norme sul Governo del territorio), per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole.

#### **ART. 31 - ZONA R - VERDE PUBBLICO**

Questa zona è destinata alla creazione di parchi pubblici e contenente eventuali attrezzature sportive e ricreative.

In sede di adozione di piani particolareggiati di esecuzione potrà essere prevista, in aree incluse nelle zone a parco pubblico e ritenute particolarmente idonee per le specifiche destinazioni di cui a presso, la creazione di impianti sportivi pubblici, non che costruzioni per ospitare particolari attività che rivestano il carattere di pubblico godimento.

Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e alla agibilità del parco pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

Tra le aree destinate a parco pubblico è previsto il comprensorio attualmente occupato dal Poligono Militare, del quale il PRG auspica ed ipotizza il più rapido trasferimento.

Tale comprensorio, costituirà, in commessione con il parco Nazionale del Circeo, un importante elemento del sistema dei parchi territoriali suburbani di Roma.

Le particelle 3 e 110 risultano parzialmente interessate da viabilità e relativa fascia di rispetto.

Per il medesimo compendio immobiliare si rilevano vincoli per effetto del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico), comma 1, lettere c) e d) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

### **Fabbricati:**

La sottoscritta ha effettuato accesso agli atti presso l'UTC del comune di Nettuno e sono emerse due licenze che riguardano l'immobile distinto attualmente al catasto con la part. 117 e i due capannoni distinti al catasto alla

part. 118 e part. 111:

- Nulla osta per esecuzione Lavori Edili del 1956 a nome di [REDACTED] (fratelli) per la costruzione di un centro pastorizio, comprendente N. 4 locali al piano terreno ed un locale ad uso legnaia con grafico allegato

- Licenza Edilizia N° 1185 del 14/12/1960 per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione e ricovero di bestiame ovino composto di N° 7 vani ed accessori in località Acciarella e grafico allegato. Nel grafico sono presenti anche due capannoni.

Per quanto riguarda il fabbricato distinto in catasto alla part.112 è stato presentato nel 1995 un progetto di ampliamento e riqualificazione del casale, autorizzato con Concessione n. 95 del 12/04/1995 e rinnovato con concessione N. 193 del 14/04/1998. Tale progetto non è stato mai realizzato e l'edificio è rimasto allo stato ante operam.

Per quanto riguarda gli altri fabbricati distinti in catasto alla part. 113-114-115 la sottoscritta non ha trovato nessuna documentazione urbanistica.

Essendo il primo piano urbanistico di Nettuno del 1939 per il centro storico e legittimità ante 67 per le restanti aree, la sottoscritta ha richiesto presso S.A.R.A. Nistri le foto aeree scattate in quell'area, le date disponibili erano:

- 1) Edizione 1937 - CostaLazioSud - scala originale 1:17000 c/a
- 2) Edizione 1970 - (Apr Mag) - Roma Latina - scala originale 1:15000 c/a
- 3) Edizione 1972 - (30\_5) - Latina - scala originale 1:40000 c/a
- 4) Edizione 1974 - (28\_7) - Latina - scala originale 1:8000 c/a
- 5) Edizione 1985 - (SetNov) - Lazio - scala originale 1:25000 c/a
- 6) Edizione 1990 - (FebDic) - Lazio - scala originale 1:26000 c/a
- 8) Edizione 1994 - (27\_12) - Latina - scala originale 1:15000 c/a

La sottoscritta ha richiesto l'edizione del 1937, ma dalla foto aerea si può vedere che nessun fabbricato era presente.

Inoltre si fa presente che nei vari atti di passaggio della proprietà non si fa mai menzione di nessun fabbricato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 4 - FABBRICATI RURALI UBICATI A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

---

I magazzini distinti in catasto alla part. 111 e 118 non sono conformi al progetto presentato, poiché sono entrambi di dimensioni diversi, modifiche interne per la part. 111 e copertura difforme per la part. 118. Per regolarizzare tale difformità si potrà provare a presentare una SCIA a Sanatoria, con una sanzione pari a circa € 2.000,00 oltre diritti di segreteria e istruttoria circa € 200,00 e spese tecniche di € 4.000,00. Oltre a pratica Paesaggista per Accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380 del 2001 essendo la zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico con ulteriori costi circa € 5.000,00.

Per quanto riguarda l'abitazione con ricovero del bestiame distinto in catasto alla part. 117 non è conforme al progetto presentato per diversa distribuzione interna e aperture di finestre. Inoltre parte del ricovero del bestiame non è più presente. Per regolarizzare tale difformità sarà necessario presentare una SCIA a Sanatoria, con una sanzione pari a circa € 1.000,00 oltre diritti di segreteria e istruttoria circa € 200,00 e spese tecniche di € 4.000,00.

Per quanto riguarda la residenza distinta in catasto alla part. 112 appare essere conforme al grafico ante operam riportato nella concessione N. 95 del 12/04/1995.

Tutti gli altri fabbricati non risultano legittimati con nessun titolo pertanto non verranno presi in considerazione nella stima

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

**BENE N° 4 - FABBRICATI RURALI UBICATI A NETTUNO (RM) - LOCALITÀ ACCIARELLA - SP106B, N.10**

---

Il terreno è sottoposto a Vincolo Paesistico poiché nella

Tavola. B del PTPR - ricade in beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche dei Vincoli dichiarativi

Tavola A del PTPR - ricade in Paesaggio Naturale Agrario del Sistema del Paesaggio Naturale

Il primo D.M. del vincolo risale al 22\_05\_1985 pertanto tutti gli immobili realizzati prima di questa data non necessitavano di nulla osta paesaggistico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 3, Qualità Seminativo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 110, Qualità Seminativo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 116, Qualità Pascolo
- **Bene N° 4** - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 117, Sub. 501, Categoria D10, Graffato 502503 - Fg. 37, Part. 115, Sub. 501, Categoria D10 - Fg. 37, Part. 118, Sub. 501, Categoria D10 - Fg. 37, Part. 113, Sub. 502, Categoria D10 - Fg. 37, Part. 112, Sub. 502, Categoria D10, Graffato 501 - Fg. 37, Part. 111, Sub. 501, Categoria D10 - Fg. 37, Part. 114, Sub. 501, Categoria D10  
Valore di stima del bene: € 1.246,27

Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da terreni e fabbricati che un tempo costituivano un'azienda agricola denominata "L'Acciarella" in località Acciarella. Accessibile con cancello carrabile da SP106B, n.10 un tempo via Valmontorio, 10. Oltre ad altro accesso carrabile sempre da SP106B. Il compendio pignorato si trova a 5 Km dalla spiaggia di Torre Astura, a 18 km dal centro di Nettuno e a 15 km dal centro di Latina. Sul lato opposto alla SP106B il complesso immobiliare confina con il terreno del Poligono Militare. Risulta completamente recintato, anche se alcuni tratti di recinzione su SP106B risultano mancanti. Entrando nel viale di accesso sterrato, sulla sinistra troviamo una vecchia casa colonica padronale (part. 112) risalente forse agli anni 40/50 completamente in stato di abbandono, sul lato destro della casa colonica troviamo in magazzino (part. 111) risalente agli anni 60, ristrutturato e attualmente utilizzato per ricovero attrezzi. Dietro la casa colonica troviamo due edifici di piccole dimensioni (part. 113-114), stalla e fienile, molto fatiscenti e pericolanti. Sul lato destro del magazzino troviamo un altro fabbricato (part. 115) a destinazione fienile anch'esso fatiscente. Partendo da questo gruppo di edifici, andando verso il Poligono Militare, percorrendo una strada sterrata si arriva ad un altro fabbricato a destinazione residenziale e ricovero bestiame (part. 117) realizzato negli anni 60. Anch'esso non si presenta in buono stato. Dietro questo edificio si trova un altro magazzino (part. 118) completamente in rovina, realizzato negli anni 60. Sull'intero lotto si trovano anche altri piccoli fabbricati non accatastati (edif. A). Il resto del terreno è lasciato incolto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 1.360.000,00**

Il criterio di stima utilizzato dalla sottoscritta il cost approach (riferimenti bibliografici : Marco Simonotti "Metodi di Stima Immobiliare " Dario Flaccovio Editore ). L'impiego del cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole, industriali e commerciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. Si tratta in genere di immobili che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. La trattazione degli immobili a destinazione speciale e particolare presenta notevoli complessità per l'evoluzione tipologica e funzionale, che tali immobili hanno avuto nel tempo.

### DOTTRINA

Il cost approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta nella stima di edifici e di costruzioni destinati a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dei rapporti di complementarità con il terreno e dal coordinamento nell'attività di

impresa.

In conclusione il procedimento di stima si compone di tre elementi:

- il valore del terreno edificato;
- il costo di ricostruzione a nuovo;
- il deprezzamento;

$$V_m = V_s + V_{krpd}$$

$V_m$  = Valore di mercato del bene di riferimento

$V_s$  = Valore di mercato del suolo di sedime e di pertinenza del bene di riferimento

$V_{krpd}$  = Valore di costo di costruzione deprezzato

Costo dell'area (sedime + scoperta) = Il valore dell'area di sedime e dell'area di pertinenza verranno quantificati tenendo conto dei valori unitari ordinariamente praticati sul locale mercato immobiliare, in relazione alla destinazione urbanistica del lotto, alla volumetria già realizzata, alla potenzialità di volumetria residua, alla presenza di eventuali sistemazioni esterne e/o impianti.

Il costo di costruzione = Il valore del costo di costruzione verrà definito attraverso prezziari Regionali

Il deprezzamento = Il valore del deprezzamento indicativo per vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale calcolato in base ai coefficienti applicati dal Prontuario di massima per le stime delle u.i.u. a destinazione speciale e particolare (categorie D), oltre al coefficiente di vetustà del Borsino Immobiliare

<b>Complesso agricolo/residenziale</b>			
costo dell'area (sedime + scoperta)			
terreni f. 36 part. 3			
terreni f. 37 part. 110			
terreni f. 37 part. 116			
fabbricati f. 37 part. 113			<b>abusiva</b>
fabbricati f. 37 part. 111			
fabbricati f.37 part. 115			<b>abusiva</b>
fabbricati f.37 part. 118			
fabbricati f. 37 part. 112			
fabbricati f.37 part. 114			<b>abusiva</b>
fabbricati f. 37 part. 117			
<b>totale</b>			<b>€ 3.214.692,00</b>
deprezzamento per vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale			
			<b>46%</b>
<b>Valore del complesso</b>			<b>€ 1.735.933,68</b>
<b>a detrarre</b>			
costo demolizione fabbricati abusivi part. 113-115-114			<b>-€ 35.000,00</b>
costo per regolarizzazione edifici part. 111 e 118			<b>-€ 11.200,00</b>
costo per regolarizzazione edificio part. 117			<b>-€ 5.200,00</b>
costo forfettario di analisi preliminare			<b>-€ 320.244,66</b>
individuazione presenza ordigni bellici			
(N.B. in caso di presenza di ordigni saranno necessarie altre spese)			
<b>Valore del complesso</b>			
<b>decurtato delle spese</b>			
<b>per la regolarizzazione</b>			<b>€ 1.364.289,02</b>
<b>TOTALE</b>			<b>€ 1.360.000,00</b>

Identificativo corpo LOTTO UNICO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terreno Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10  <b>Bene N° 2</b> - Terreno Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10  <b>Bene N° 3</b> - Terreno Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10  <b>Bene N° 4</b> - Fabbricati rurali Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10	268049 mq  ( 266870,60 mq terreni + 1178,45 mq fabbricati)		1.364.289,02 €	100,00%	
Valore di stima arrotondato:					€ 1.360.000,00

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 06/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bianchini Monica



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione ipocatastale depositata in data 10/02/2023
- ✓ N° 3 Altri allegati - Esame preliminare documentazione ipocatastale Avv. Enrico Amicizia in data 20/03/2023
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria a nome di [REDACTED] aggiornata alla data del 01/09/2023
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria cartacea a nome di [REDACTED]
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di donazione Notaio Giuseppa Grosso del 20/01/1986 rep. 4942 racc.3239
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto di divisione Notaio Cesare Marini del 16/07/1959 rep. 1638 racc. 707 (nota)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto di compravendita Notaio Giovanni Marini del 17/03/1951 trascritto il 21/03/1951 RP 8127 RG 11666 (nota)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto di compravendita Notaio Cesare Marini del 25/02/1947 trascritto il 21/03/1951 RP 8127 RG 11666 (nota)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elenco immobili intestati a Zelinda [REDACTED] (Nettuno)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto di mappa F. 36 part. 3 - F. 37 part. 110 (ex 1) - 116 (ex 20)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visure storica ai terreni F. 36 part. 3
- ✓ N° 13 Altri allegati - Visure storica ai terreni F. 37 part. 110
- ✓ N° 14 Altri allegati - Visure storica ai terreni F. 37 part. 116
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visure storica all'urbano F. 37 part.117 sub. 503-502-501; part. 115 sub. 501; part. 118 sub 501; part. 113 sub. 502; part. 112 sub 502-501; part. 111 sub. 501; part. 114 sub. 501
- ✓ N° 16 Altri allegati - Planimetria di accatastamento F. 37 part.117 sub. 503-502-501; part. 115 sub. 501; part. 118 sub 501; part. 113 sub. 502; part. 112 sub 502-501; part. 111 sub. 501; part. 114 sub. 501
- ✓ N° 17 Altri allegati - Planimetrie storiche soppresse F.37 part. 112 sub 1 e 2 del 2001
- ✓ N° 18 Altri allegati - Planimetrie storiche soppresse F.37 part. 117 sub 1 e 2 del 2001
- ✓ N° 19 Altri allegati - Planimetrie storiche soppresse F.37 part. 114 del 2001
- ✓ N° 20 Altri allegati - Certificato di Destinazione urbanistica
- ✓ N° 21 Altri allegati - Nulla osta per esecuzione Lavori Edili del 1956 a nome di [REDACTED] (fratelli) per la costruzione di un centro pastorizio, comprendente N. 4 locali al piano terreno ed un locale ad uso legnaia con grafico allegato dove sono presenti anche due capannoni.
- ✓ N° 22 Altri allegati - Licenza Edilizia N° 1185 del 14/12/1960 per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione e ricovero di bestiame ovino composto di N° 7 vani ed accessori in località Acciarella e grafico allegato
- ✓ N° 23 Altri allegati - Concessione n.95 del 12/04/1995 Legge 10/77 e grafico e successiva proroga con concessione N. 193 del 14/04/1998 Legge 10/77
- ✓ N° 24 Altri allegati - Foto Aerea S.A.R.A. Nistri del 1937
- ✓ N° 25 Altri allegati - Contratti di affitto
- ✓ N° 26 Altri allegati - Articolo postati dall' CIVG - Centro di Iniziative per le Verità e la Giustizia
- ✓ N° 27 Altri allegati - Relazione sulle risultanze delle indagini svolte dalla commissione parlamentare di inchiesta istituita con deliberazione del Senato del 16/03/2010
- ✓ N° 28 Altri allegati - Resoconto stenografico del 12/04/2017
- ✓ N° 29 Altri allegati - Relazione redatta dalla società CF & G di Coronella Federico, esperti nella bonifica di ordigni esplosivi residui bellici
- ✓ N° 30 Altri allegati - Preventivo di spesa per servizi di bonifica da ordigni bellici
- ✓ N° 31 Altri allegati - Richiesta domanda di voltura per ricongiungimento usufrutto presentata presso l'Agenzia dell'Entrate
- ✓ N° 32 Altri allegati - Planimetrie stato attuale a confronto con progetto autorizzato e con planimetria catastale
- ✓ N° 33 Altri allegati - Fotografie illustrative immobile
- ✓ N° 34 Altri allegati - Perizia oscurata



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 3, Qualità Seminativo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 110, Qualità Seminativo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 116, Qualità Pascolo
- **Bene N° 4** - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 117, Sub. 501, Categoria D10, Graffato 502503 - Fg. 37, Part. 115, Sub. 501, Categoria D10 - Fg. 37, Part. 118, Sub. 501, Categoria D10 - Fg. 37, Part. 113, Sub. 502, Categoria D10 - Fg. 37, Part. 112, Sub. 502, Categoria D10, Graffato 501 - Fg. 37, Part. 111, Sub. 501, Categoria D10 - Fg. 37, Part. 114, Sub. 501, Categoria D10  
Valore di stima del bene: € 1.246,27

Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da terreni e fabbricati che un tempo costituivano un'azienda agricola denominata "L'Acciarella" in località Acciarella. Accessibile con cancello carrabile da SP106B, n.10 un tempo via Valmontorio, 10. Oltre ad altro accesso carrabile sempre da SP106B. Il compendio pignorato si trova a 5 Km dalla spiaggia di Torre Astura, a 18 km dal centro di Nettuno e a 15 km dal centro di Latina. Sul lato opposto alla SP106B il complesso immobiliare confina con il terreno del Poligono Militare. Entrando nel viale di accesso, sterrato, sulla sinistra troviamo una vecchia casa colonica padronale (part. 112) risalente forse agli anni 40/50 completamente in stato di abbandono, sul lato destro della casa colonica troviamo in magazzino (part. 111) risalente agli anni 60, ristrutturato e attualmente utilizzato per ricovero attrezzi. Dietro la casa colonica troviamo due edifici di piccole dimensioni (part. 113-114), stalla e fienile, molto fatiscenti e pericolanti. Sul lato destro del magazzino troviamo un altro fabbricato (part. 115) a destinazione fienile anch'esso fatiscente. Partendo da questo gruppo di edifici, andando verso il Poligono Militare, percorrendo una strada sterrata si arriva ad un altro fabbricato a destinazione residenziale e ricovero bestiame (part. 117) realizzato negli anni 60. Anch'esso non si presenta in buono stato. Dietro questo edificio si trova un altro magazzino (part. 118) completamente in rovina, realizzato negli anni 60. Sull'intero lotto si trovano anche altri piccoli fabbricati non accatastati (edif. A). Il resto del terreno è lasciato incolto. Destinazione urbanistica: Terreni: Come da Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Anzio in data 16/05/2023 si certifica che per effetto del PRG approvato con deliberazione di G.R. n° 568 del 22/05/1973, confermato dalla variante approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12/02/1985, le particelle 110-116-117,115,118,113,112,111,114 del foglio 37 e quota parte della part. 3 del foglio 36 ricadono in zona "S/3", mentre la rimanente quota parte della part. 3 del foglio 36 ricade in zona "R", di cui alla normativa che di seguito si trascrive. Art. 34 -ZONA AGRICOLA VINCOLATA In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superfici inferiori a mq 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti. Si rende noto inoltre, che la L.R. 17/03/2003 n°8, entrata in vigore il 30/03/2003, pubblicata sul B.U.R.L. n° 9 del 29/03/2003 - Parte Prima, ha modificato il Capo I (artt. 51-52-53) e parte del Capo II (artt. 54-55-56 e 57) del Titolo IV della L. R. 22/12/1999 n° 38 (Norme sul Governo del territorio), per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole. ART. 31 - ZONA R - VERDE PUBBLICO Questa zona è destinata alla creazione di parchi pubblici e contenente eventuali attrezzature sportive e ricreative. In sede di adozione di piani particolareggiati di esecuzione potrà essere prevista, in aree incluse nelle zone a parco pubblico e ritenute particolarmente idonee per le specifiche destinazioni di cui a presso, la creazione di impianti sportivi pubblici, non che costruzioni per ospitare particolari attività che rivestano il carattere di pubblico godimento. Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e alla agibilità del parco pubblico da parte della



cittadinanza, alle alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso. Tra le aree destinate a parco pubblico è previsto il comprensorio attualmente occupato dal Poligono Militare, del quale il PRG auspica ed ipotizza il più rapido trasferimento. Tale comprensorio, costituirà, in commessione con il parco Nazionale del Circeo, un importante elemento del sistema dei parchi territoriali suburbani di Roma. Le particelle 3 e 110 risultano parzialmente interessate da viabilità e relativa fascia di rispetto. Per il medesimo compendio immobiliare si rilevano vincoli per effetto del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico), comma 1, lettere c) e d) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche Fabbricati: La sottoscritta ha effettuato accesso agli atti presso l'UTC del comune di Nettuno e sono emerse due licenze che riguardano l'immobile distinto attualmente al catasto con la part. 117 e i due capannoni distinti al catasto alla part. 118 e part. 111: - Nulla osta per esecuzione Lavori Edili del 1956 a nome di [REDACTED] per la costruzione di un centro pastorizio, comprendente N. 4 locali al piano terreno ed un locale ad uso legnaia con grafico allegato - Licenza Edilizia N° 1185 del 14/12/1960 per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione e ricovero di bestiame ovino composto di N° 7 vani ed accessori in località Acciarella e grafico allegato. Nel grafico sono presenti anche due capannoni. Per quanto riguarda il fabbricato distinto in catasto alla part.112 è stato presentato nel 1995 un progetto di ampliamento e riqualificazione del casale, autorizzato con Concessione n. 95 del 12/04/1995 e rinnovato con concessione N. 193 del 14/04/1998. Tale progetto non è stato mai realizzato e l'edificio è rimasto allo stato ante operam. Per quanto riguarda gli altri fabbricati distinti in catasto alla part. 113-114-115 la sottoscritta non ha trovato nessuna documentazione urbanistica. Essendo il primo piano urbanistico di Nettuno del 1939 per il centro storico e legittimità ante 67 per le restanti aere, la sottoscritta ha richiesto presso S.A.R.A. Nistri le foto aere scattate in quell'area, le date disponibili erano: 1) Edizione 1937 - CostaLazioSud - scala originale 1:17000 c/a 2) Edizione 1970 - (Apr Mag) - Roma Latina - scala originale 1:15000 c/a 3) Edizione 1972 - (30\_5) - Latina - scala originale 1:40000 c/a 4) Edizione 1974 - (28\_7) - Latina - scala originale 1:8000 c/a 5) Edizione 1985 - (SetNov) - Lazio - scala originale 1:25000 c/a 6) Edizione 1990 - (FebDic) - Lazio - scala originale 1:26000 c/a 8) Edizione 1994 - (27\_12) - Latina - scala originale 1:15000 c/a La sottoscritta ha richiesto l'edizione del 1937, ma dalla foto aerea si può vedere che nessun fabbricato era presente. Inoltre si fa presente che nei vari atti di passaggio della proprietà non si fa mai menzione di nessun fabbricato.

L'intero complesso viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2023 DEL R.G.E.

---

### LOTTO UNICO

---

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Bene N° 4 - Fabbricati rurali</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	<p>Terreno Bene 1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 3, Qualità Seminativo</p> <p>Terreno Bene 2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 110, Qualità Seminativo</p> <p>Terreno Bene 3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 116, Qualità Pascolo</p> <p>Fabbricati rurali Bene 4 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 117, Sub. 501, Categoria D10, Graffato 502503 - Fg. 37, Part. 115, Sub. 501, Categoria D10 - Fg. 37, Part. 118, Sub. 501, Categoria D10 - Fg. 37, Part. 113, Sub. 502, Categoria D10 - Fg. 37, Part. 112, Sub. 502, Categoria D10, Graffato 501 - Fg. 37, Part. 111, Sub. 501, Categoria D10 - Fg. 37, Part. 114, Sub. 501, Categoria D10</p>	<b>Superficie terreni</b>	266870,55 mq
		<b>Superficie fabbricati</b>	1178,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Attualmente i terreni si trovano in buon stato manutentivo, in quanto sono stati puliti nel giugno 2023, ma necessitano di manutenzione costante.</p> <p>Attualmente gli immobili si trovano in uno stato di degrado. Solamente il capannone distinto con part. 111 si trova in uno stato mediocre</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da terreni e fabbricati che un tempo costituivano un'azienda agricola denominata "L'Acciarella" in località Acciarella. Accessibile con cancello carrabile da SP106B, n.10 un tempo via Valmontorio, 10. Oltre ad altro accesso carrabile sempre da SP106B. Il compendio pignorato si trova a 5 Km dalla spiaggia di Torre Astura, a 18 km dal centro di Nettuno e a 15 km dal centro di Latina. Sul lato opposto alla SP106B il complesso immobiliare confina con il terreno del Poligono Militare. Entrando nel viale di accesso, sterrato, sulla sinistra troviamo una vecchia casa colonica padronale (part. 112) risalente forse agli anni 40/50 completamente in stato di abbandono, sul lato destro della casa colonica troviamo in magazzino (part. 111) risalente agli anni 60, ristrutturato e attualmente utilizzato per ricovero attrezzi. Dietro la casa colonica troviamo due edifici di piccole dimensioni (part. 113-114), stalla e fienile, molto fatiscenti e pericolanti. Sul lato destro del magazzino troviamo un altro fabbricato (part. 115) a destinazione fienile anch'esso fatiscente. Partendo da questo gruppo di edifici, andando verso il Poligono Militare, percorrendo una strada sterrata si arriva ad un altro fabbricato a destinazione residenziale e ricovero bestiame (part. 117) realizzato negli anni 60. Anch'esso non si presenta in buono stato. Dietro questo edificio si trova un altro magazzino (part. 118) completamente in rovina, realizzato negli anni 60. Sull'intero lotto si trovano anche altri piccoli fabbricati non accatastati (edif. A). Il resto del terreno è lasciato incolto.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		