



COLDWELL BANKER
COMMERCIAL
REALTY ADVISORY

MARINA DI CERVETERI

TERRENI
EDIFICABILI

2026



INDICE

UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

pag. 3

DESCRIZIONE TERRENI E CONSISTENZE

pag. 5

ASPETTI CATASTALI

pag. 7

PLANIMETRIE

pag. 8

CONTATTI

pag. 9

UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

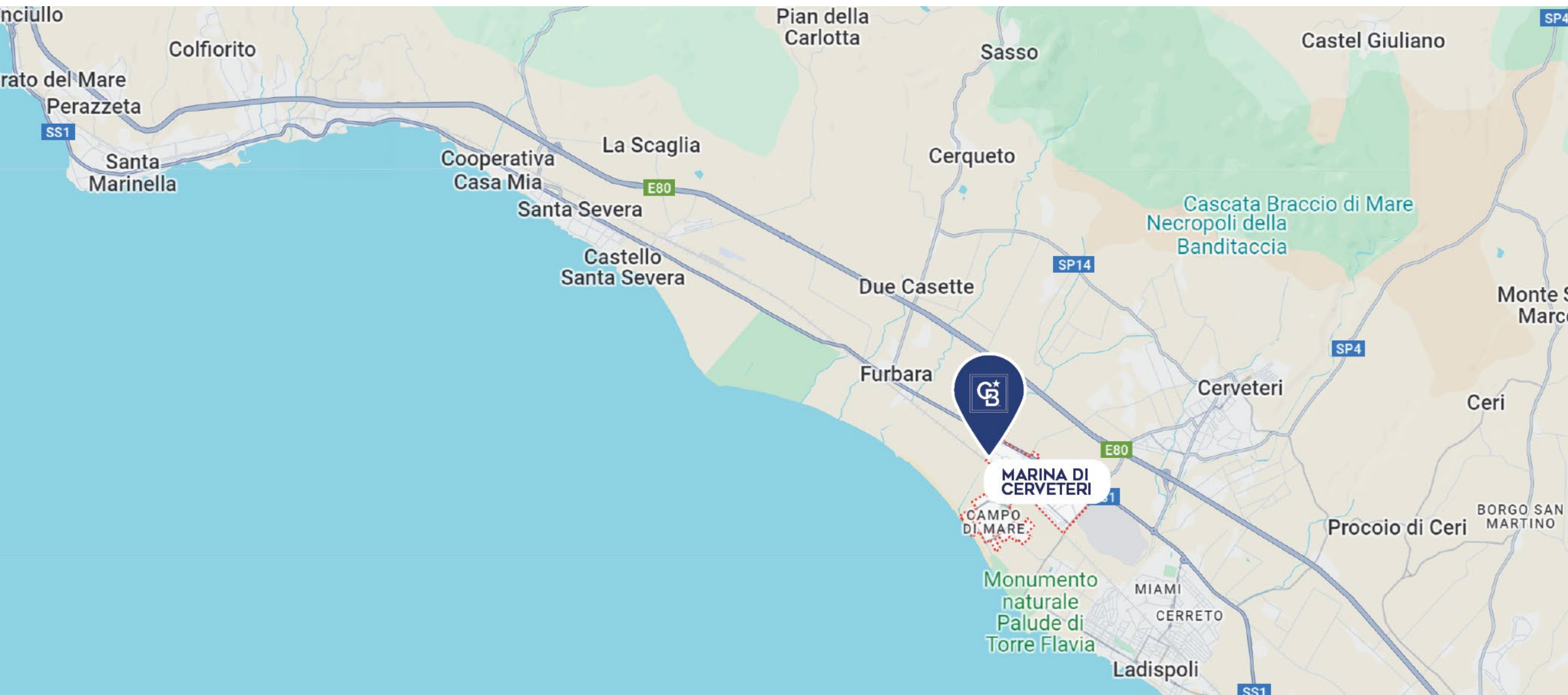
NELLA ZONA NORD DI ROMA

I terreni sono situati a nord di Roma, nel Comune di Cerveteri, località Campo di Mare.

L'area è compresa tra la Ferrovia Roma-Pisa ed il Comprensorio Campo di Mare e si estende tra il Fosso di Zambra e la strada Vicinale di Fontana Morella, tra Marina di Cerveteri e Campo di Mare.

La zona è facilmente raggiungibile da Roma percorrendo la S.S. 1 Aurelia o l'Autostrada A12 Fiumicino-Civitavecchia, ed è inoltre servita dalla Ferrovia Civitavecchia-Roma e dalla Ferrovia Roma-Viterbo.





DESCRIZIONE TERRENI

INQUADRAMENTO GENERALE

I terreni, costituiti da vari lotti, ricadono nell'ambito del Piano di Lottizzazione “Campo di Mare” (D.C.C. Cerveteri n. 25 del 10.05.1961), area oggetto di espansione urbanistica a partire dagli anni '50.

Oggi la zona è caratterizzata da edilizia prevalentemente residenziale e turistica, con tipologia a villini uni/bifamiliari ad uno/due piani fuori terra circondati da ampi giardini, in un territorio segnato da un forte fenomeno di pendolarità dall'area romana.

Di proprietà della Ostilia S.r.l., i terreni sono identificati come aree potenzialmente edificabili nella Variante al PRG, ricadenti nei “Tessuti da Consolidare – Ambiti da attuare attraverso PrInt” (art. 45 delle NTA).

3

LOTTE FUNZIONALI DI VENDITA

~164.400 mq

SUPERFICIE TERRITORIALE
COMPLESSIVA

RESIDENZIALE

DESTINAZIONE PREVALENTE (VILLINI)

CONSISTENZE EDIFICATORIE

INDICI URBANISTICI

POTENZIALITÀ DA VARIANTE AL PRG – ART. 45 NTA

Indice UT (territoriale) 0,20 mq/mq

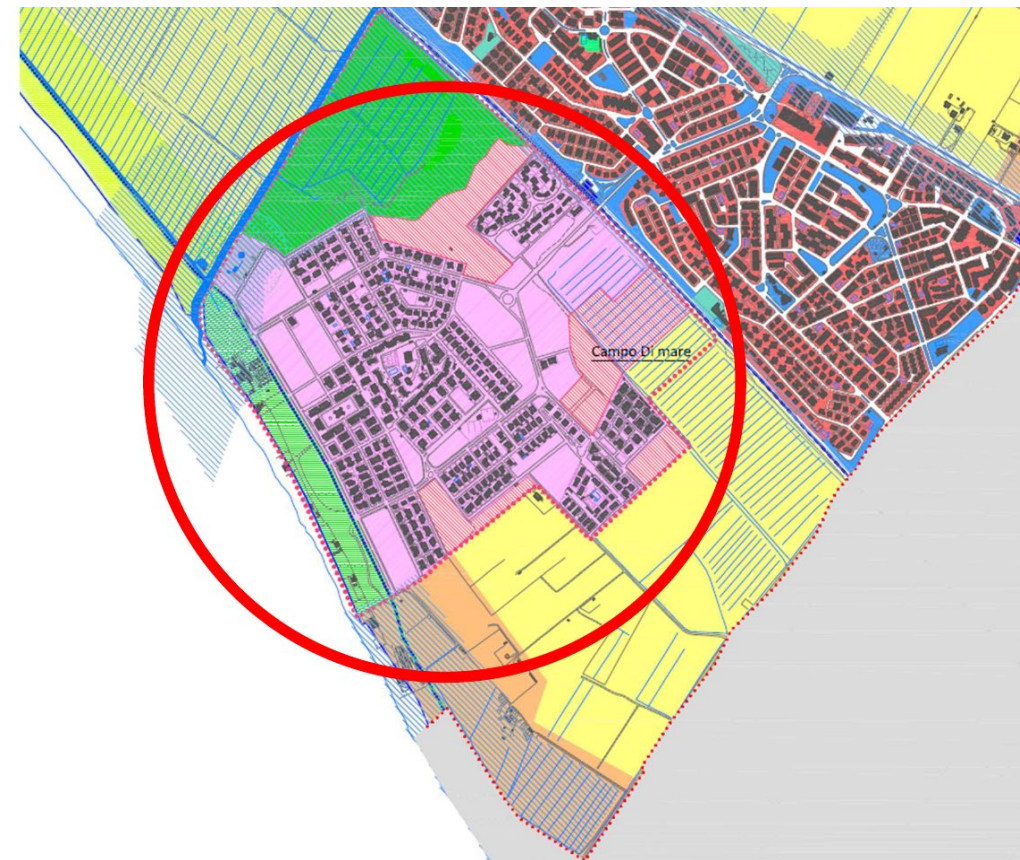
Lotto minimo ≥ 1.000 mq

Altezza massima 3 piani fuori terra

Indice di permeabilità (IP) 30% della SF

	Sup. territoriale	SUL realizzabile
LOTTO 1	65.930 mq	17.142 mq
LOTTO 2	72.249 mq	18.785 mq
LOTTO 3	26.220 mq	6.817 mq
TOTALE	164.399 mq	42.744 mq

SUL comprensiva del +30% per pertinenze (esterni, cantine, posti auto).



Variante Generale al PRG – D.C.C. n. 18 del 02.05.2017

Potenzialità edificatoria da validare a seguito dell'approvazione della Variante Generale al PRG (iter amministrativo in corso).

ASPETTI CATASTALI

IDENTIFICAZIONE DELLE PARTICELLE

LOTTO 1 FOGLIO 53

part. 1568, 120, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137,
138, 139, 140, 141, 142, 1567, 144, 1028

SUPERFICIE
65.930 MQ

LOTTO 2 FOGLIO 55

part. 1836, 1839, 1487, 1492, 1493

SUPERFICIE
72.249 MQ

LOTTO 3 FOGLI 61 E 53

Fg. 61: part. 239, 3, 244, 116, 117, 119, 121, 123, 125, 127
Fg. 53: part. 1047, 1054

SUPERFICIE
26.220 MQ

Qualità catastale prevalente: seminativo (classi 2–4); minori porzioni a pascolo. Dettaglio redditi e classi: cfr. perizia tecnico-estimativa allegata.

PLANIMETRIE

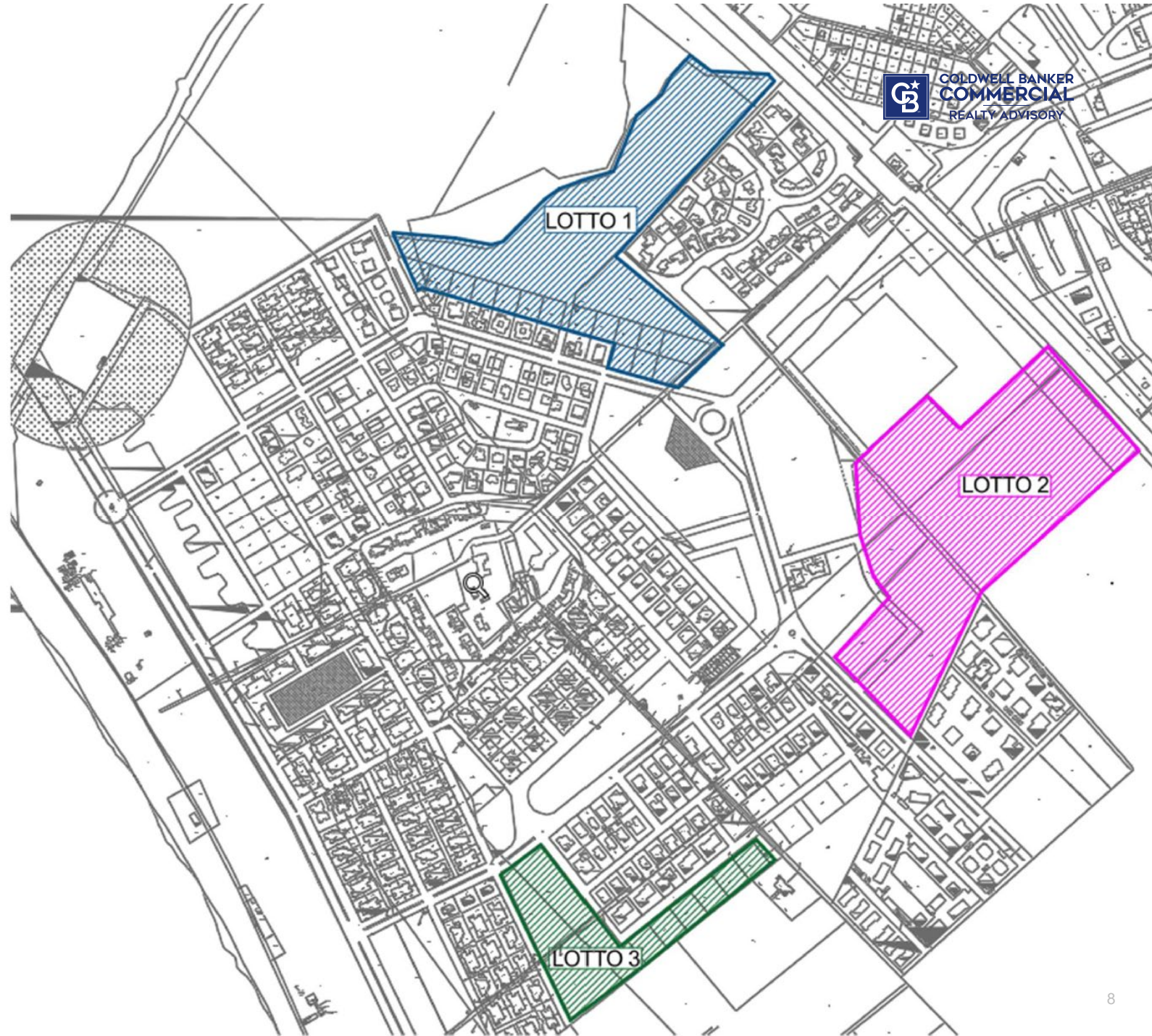
I TRE LOTTI EDIFICABILI

 LOTTO 1
65.930 MQ

 LOTTO 2
72.249 MQ

 LOTTO 3
26.220 MQ

SUPERFICIE TOTALE
164.399 MQ





**COLDWELL BANKER
COMMERCIAL**
REALTY ADVISORY

MILANO

Via Camperio 10
20123 Milano

T. +39 02 84076750

ROMA

Via Ludovisi 35
00187 Roma

T. +39 06 39740456

info@cbcommercial.it

cbcommercial.it

COPYRIGHT 2026 © REALTY ADVISORY S.P.A.

Questa presentazione non è vincolante, non è destinata a costituire la base di alcuna decisione e non costituisce o contiene alcun parere (o raccomandazione) da parte di Realty Advisory S.p.A. o di terze parti. Questa presentazione non rende alcuna garanzia, espressa o implicita, di essere completa o di contenere tutte le informazioni che un potenziale cliente può richiedere. Coloro che ricevono questa presentazione devono valutare e controllare tutte le informazioni in essa contenute. Chiunque riceva il presente documento determinerà la pertinenza delle informazioni ivi contenute e svolgerà le proprie valutazioni, ricerche e analisi indipendenti, se necessario, sulla base delle informazioni che riterrà pertinenti. Le persone che entrano in possesso di questa presentazione devono considerare le informazioni in esso contenute come strettamente riservate e non devono divulgarle a terzi senza l'esplicito consenso scritto di Realty Advisory S.p.A.