
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 799/2022. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica d'Ambrosio.

*** Contro

Intervenuti

Agenzia delle Entrate - Riscossione

Codice fiscale: 13756881002

Via Giuseppe Grezar, n. 14

00142 – Roma (RM)

PEC: laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it



Custode

Dott. Stefano Capponi

PEC: capponi.studiobc@pec.it



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Titolarità	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima / Formazione lotti	29
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	32
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	32
Stato d'uso e manutenzione	33
Stato di possesso.....	33
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	33
Spese condominiali insolute	33
Conclusioni.....	33
Limiti dell'incarico	34
Allegati	34



INCARICO

Con provvedimento della Dott.ssa Bisceglie del 9 dicembre 2022, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 – 00144 – Roma (RM), email: aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Roma al n. 7363, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 28 dicembre 2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

Il pignoramento immobiliare che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE n. 799/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 29 settembre 2022, reg. gen. 125348, reg. part. 88348, ha ad oggetto “... *gli immobili indicati di proprietà esclusiva del **** , con i relativi diritti, pertinenze, dipendenze, accessori e beni oggetto di comunione, anche se nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto: - a) unità immobiliare sita in Roma, Via Capo Soprano n. 7 – int. 4, identificata al foglio 1098, particella 40, sub 4, categoria A/10_ - b) unità immobiliare sita in Roma, identificata alla Sezione B della Provincia di Roma, al Foglio 1068, particella 6 ...”.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 16 febbraio 2023 è emerso che gli immobili indicati nel pignoramento sono così costituiti:

Bene n. 1 – unità immobiliare adibita a laboratorio di analisi, sita in Roma, in Via Capo Soprano, n. 7 ed identificata con il numero interno 4, contraddistinta al foglio 1098, particella 40, sub 4, categoria A/10; per detta unità immobiliare è stato già depositato agli atti della Procedura l'elaborato peritale sottoscritto in data 24 maggio 2023.

Bene n. 2 – Lotto di terreno con sovrastanti manufatti sito in Roma, in località “Macchione rotondo” ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma, alla Sezione B, Foglio 1068, particella 6.

I beni identificati ai numeri 1 e 2 possono costituire due lotti distinti e separati, trattandosi di immobili funzionalmente autonomi. Il presente elaborato peritale ha ad oggetto esclusivamente l'immobile identificato come Bene n. 2.

LOTTO DUE

DESCRIZIONE

Il Lotto è così costituito:

Bene n. 2 – Lotto di terreno con sovrastanti manufatti sito in Roma, in località “Macchione rotondo” ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma, alla Sezione B, Foglio 1068, particella 6.

Il bene che costituisce il Lotto n. 2 è un lotto di terreno sito in località Ostia Antica – Macchione Rotondo, ubicato all'intersezione tra Via del Collettore Secondario e Via della Macchiarella, nel quadrante sud-ovest del territorio comunale, all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio X, e risulta avere una superficie catastale di Ha 13, are 53, centiare 75, corrispondenti a



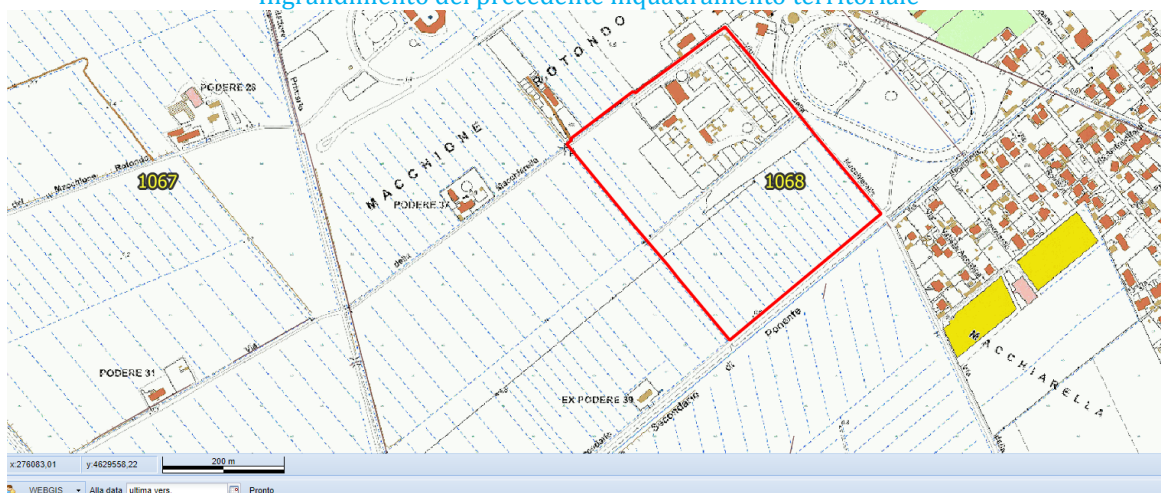
mq 135.375, in parte edificati e per la maggior consistenza incolto; i manufatti che insistono sul lotto di terreno sono funzionali all'attività di maneggio esercitata su detta parte del lotto. L'ubicazione del lotto meglio risulta dalla foto aerea tratta dal sito Google Maps e dal successivo ingrandimento.



Inquadramento territoriale



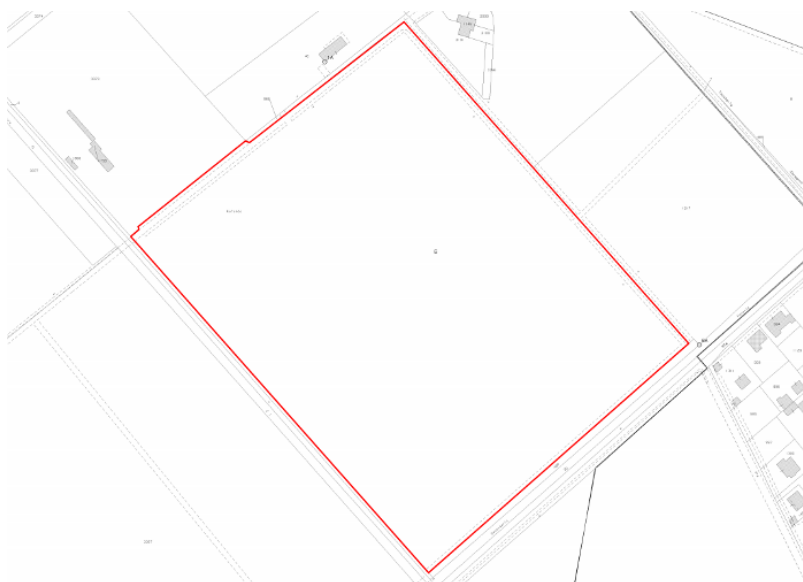
Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale



Stralcio Carta Tecnica Regionale - 2014



Il terreno in argomento ricade su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1068, particella 6, come meglio risulta dall'estratto dalle mappe catastali di fianco riportato in cui il terreno è evidenziato con un perimetro rosso (non in scala).



Il lotto di terreno è posto ai limiti del nucleo edilizio di Dragona, in una zona a prevalentemente vocazione agricola, all'interno della quale sono presenti anche ulteriori circoli ippici. Il servizio di trasporto pubblico transita nel citato nucleo edilizio di Dragona a circa 1 km dal bene in oggetto che pertanto risulta accessibile unicamente tramite mezzo privato. Al lotto di terreno si accede attraverso due cancelli carrabili: uno posizionato sul lato nord ovest del lotto che immette direttamente nell'area "edificata" mentre l'altro, sul fronte nord est, dà accesso alla viabilità interna al lotto stesso.



L'accesso sul fronte nord est



L'accesso sul fronte nord ovest

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene a:

- ***

, per la quota di 1/1, del

diritto proprietà;

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



• ***

, per la quota di 1/1, del

diritto proprietà;

Con atto a rogito del notaio Leonello Anderlini di Roma, stipulato in data 27 dicembre 1995, rep. 26753, raccolta 17931, la sig.ra *** *“... il fondo rustico sito in comune di Roma, Ostia-Lido, località, Macchione Rotondo, Via del Collettore Secondario Ponente, censito nel N.C.T. al foglio 1068, allegato 1007 particella 6 della superficie catastale di Ha tredici, are cinquantatré, centiare settantacinque (Ha.13.53.75) ...”*. La copia del citato atto di compravendita, registrato presso l'Ufficio del Registro al n. 3167, serie 1/V, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in pari data al n. 79269 del Registro Generale ed al n. 46836 del Registro Particolare, è allegata al presente elaborato peritale sotto la lettera “A”.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dal Notaio Giovanni Floridi di Roma in data 30 settembre 2022, e attestante le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1: la detta certificazione è stata sottoscritta in data 30 settembre 2022.

CONFINI

A seguito del sopralluogo del 16 febbraio 2023 e da quanto desumibile dall'estratto dalle mappe catastali si può affermare che il lotto di terreno in argomento confina a nord est con la particella 1217, a sud est con la particella 488, a sud ovest con distacco verso la particella 3387 e a nord ovest con le particelle 3373 e 966, salvi altri e più precisi confini. Nel citato atto ai rogiti del notaio Anderlini la descrizione dei confini è così riportata: *“... sul lato indicato nella planimetria che si allega sub. “A” con le lettere A-B con proprietà della società *** sul lato indicato con le lettere B-C-D, nel tratto B-C con proprietà del signor *** nel tratto C-D con residua proprietà della parte venditrice: sul lato indicato con le lettere D-E- con il canale del Consorzio di Bonifica Ostia-Maccarese e sul lato indicato con le lettere E-A con la strada di pubblico transito del Canale Secondario o Collettore Secondario di Ponente del Consorzio di Bonifica Ostia – Maccarese ...”*.

CONSISTENZA

Come anticipato in precedenza buona parte della consistenza del lotto è ineditata e per lo più incolta: la parte interessata dai manufatti è quella in cui insiste l'attività di maneggio e pertanto tutti i detti manufatti sono funzionali alla citata attività. Sono infatti presenti n. 4 aree per l'addestramento, due di forma circolare e due di forme pressoché rettangolare: dette aree sono delimitate con delle recinzioni in legno. Con lo stesso materiale sono recintate circa trenta aree adibite alla stabulazione dei cavalli: in dette aree sono presenti dei manufatti in legno, identificabili con delle tettoie oppure dei manufatti chiusi su tre lati e comunque destinati al ricovero dei cavalli; altri spazi destinati alla stabulazione dei cavalli sono localizzati in tre stalle realizzate con struttura metallica e legno. A ridosso



di una delle citate stalle è altresì presente un fienile realizzato con una struttura portante in acciaio e in parte delimitato con elementi in muratura. In prossimità dell'ingresso è localizzato un posto di ristoro realizzato in parte con struttura lignea e in parte in muratura e comunque caratterizzato da ampie superfici vetrate: a ridosso di detto manufatto è presente una porzione d'immobile, ancora allo stato rustico, che è realizzata con una struttura in profilati di acciaio e delimitata per lo più con della muratura. Sull'area insistono anche ulteriori manufatti in legno, adibiti per lo più a spazi di deposito per i finimenti dei cavalli, selle, ecc. e uno adibito ad ufficio: è stata rilevata la presenza di due silos e di alcuni container in metallo per lo più utilizzati come ambienti di deposito ed alcuni adibiti a dimora di alcuni addetti. In prossimità di uno degli ingressi è altresì presente una platea in calcestruzzo.

Vista l'entità dei manufatti presenti sul sito è stata richiesta, ed ottenuta, la possibilità di avvalersi di un ausiliario per effettuare un rilievo di tipo topografico finalizzato a localizzare i diversi manufatti: questo tipo di attività ha richiesto la necessità di effettuare più sopralluoghi nel corso dei quali è stato effettuato anche un rilievo di tipo tradizionale con lo scopo di determinare le consistenze e la tipologia costruttiva di detti manufatti. Ancora nel corso dei detti sopralluoghi si è appreso inoltre che il sig. *** e la di lui madre vivono in manufatti prefabbricati realizzati in legno e in parte in muratura, presenti nell'area edificata: è stato riferito inoltre che lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fosse HIMOFF a svuotamento periodico; circa la legittimità edilizia di detti manufatti meglio si dirà nel successivo paragrafo "Regolarità edilizia". A titolo esemplificativo e non esaustivo vengono di seguito riportate alcune fotografie che meglio descrivono la tipologia dei manufatti presenti sulla parte edificata del lotto di terreno.



Le tipologie di paddock



Il locale ristoro





Il locale ristoro (interni)



Il locale ristoro (interni)



Il prefabbricato che ospita dei servizi igienici



Il fienile





Le stalle



Le stalle



Le stalle



Le stalle e un silo





Le stalle



Le tipologie di container



Le tipologie di container



Un'area di addestramento





Le tipologie di prefabbricati in legno



Le tipologie di prefabbricati in legno



Le tipologie di prefabbricati in legno



Le tipologie di container





Le tipologie di container



Le tipologie di container

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 4 luglio 1978	***	Catasto Terreni : Fg.1068, Part.6, Qualità Classe: seminativo 5, Sup. Ha 20, are 14, ca 30, Reddito Dominicale L.1.611.440, Reddito agrario L. 476.683
Dal 4 luglio 1978 al 9 aprile 1980		Catasto Terreni : Fg.1068, Part.6, Qualità Classe: seminativo 5, Sup. Ha 13, are 61, ca 95, Reddito Dominicale L.1.089.560, Reddito agrario L. 476.683 (Frazionamento del 29 aprile 1980, in atti dal 03 aprile 1995 n.1115.1/1980)
Dal 09 aprile 1980 al 01 luglio 1982		Catasto Terreni : Fg.1068, Part.6, Qualità Classe: seminativo 5, Sup. Ha 13, are 53, ca 75, Reddito Dominicale: euro 559.32 L.1.083.000, Reddito Agrari: euro 244.70, L. 476.683 (Frazionamento del 01 luglio 1982, in atti dal 03 aprile 1995 n.1382.1/1982)
Dal 01 luglio 1982 al 20 dicembre 1985		Catasto Terreni : Fg.1068, Part.6, Qualità Classe: seminativo 5, Sup. Ha 13, are 53, ca 75, Reddito Dominicale: euro 559.32 L.1.083.000, Reddito Agrari: euro 244.70, L. 476.683
Dal 20 dicembre 1985 al 27 dicembre 1995		Catasto Terreni : Fg.1068, Part.6, Qualità Classe: seminativo 5, Sup. Ha 13, are 53, ca 75, Reddito Dominicale: euro 559.32 L.1.083.000, Reddito Agrari: euro 244.70, L. 476.683
Dal 27 dicembre 1995 al 27 maggio 2004		Catasto Terreni : Fg.1068, Part.6, Qualità Classe: seminativo 5, Sup. Ha 13, are 53, ca 75, Reddito Dominicale: euro 559.32 L.1.083.000, Reddito Agrari: euro 244.70, L. 476.683



Dal 27 dicembre 1995
all'attualità

Catasto **Terreni**:
Fg.1068, Part.6, Porz. A, Qualità Classe:
seminativo 5, Sup. Ha 11, are 53, ca 75,
Reddito Dominicale: euro 476,69,
Reddito Agrari: euro 208,55
Porz. B, Qualità Classe: Orto irrigato 2,
Sup. Ha 2, are 00, ca 00,
Reddito Dominicale: euro 764,36
Reddito Agrari: euro 335,70
(Tabella di Variazione del 04 settembre 2001,
Patica n. RM0408070 in atti dal 27/05/2004
MOD.30 PROT. N.810708/01 (n.
810708.1/2001))

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Quantità Classe	Sup (mq)	Deduz	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	Agrario
1068	6		A	SEMINATIVO 5	11 53 75		Euro 476,69	Euro 208,55
			B	ORTO IRRIG. 2	2 00 00		Euro 764,36	Euro 335,70

Corrispondenza catastale

Il lotto di terreno risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1068, particella 6, suddiviso in porzione A, qualità seminativo classe 5, superficie ha 11 are 53 ca 75, Reddito Dominicale pari a euro 476,69 e Reddito Agrario pari a euro 208,55, e porzione B, qualità Orto Irriguo classe 2, Superficie ha 2 are 00 ca 00, Reddito Dominicale pari a euro 764,36 e Reddito Agrario pari a euro 335,70, come risulta dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la lettera **"B"**. Le consistenze indicate sono state desunte dalla documentazione catastale mentre non si è provveduto ad una verifica dei confini perché non espressamente richiesta dalla procedura.

Dalle ricerche effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio, è risultato che nessuno dei manufatti sopra descritti risulta allibrato presso il Catasto dei Fabbricati.

PRECISAZIONI

Nelle premesse del citato atto di compravendita è indicato *"... che la ****

**** – per averlo acquistato in sede di liquidazione dell'originaria proprietaria *****

" in virtù di assegnazione per atto a rogito

*Notaio Chialamberto Enzo di Roma in data 20 dicembre 1985, reg.to a Roma in data 9 gennaio 1986 al n. 3812 e trascritto a Roma in data 16 gennaio 1986 al n. 5827 di formalità – è proprietaria di un fondo rustico sito in comune di Roma, Ostia – Lido, località, Macchione Rotondo, Via del Collettore Secondario Ponente censito nel N.C.T. al foglio 1068, allegato 1007 particella 6 della superficie catastale di Ha tredici, are cinquantatre, centiare settantacinque (Ha.13.53.75) , con Reddito Dominicale di Lire 1.083.000 e Reddito Agrario di Lire 473.813, come da tipo di frazionamento allegato all' atto di compravendita a rogito Notaio Chialamberto di Roma in data 26 luglio 1982, rep n. 13543, reg.to a Roma in data 30 luglio 1982 al n. 34884; - che detto fondo confina sul lato indicato nella planimetria che si allega sub. "A" con le lettere A-B con proprietà della società****

sul lato indicato con le



lettere B-C-D, nel tratto B-C con residua proprietà del signor *** e nel tratto C-D con residua proprietà della parte venditrice; sul lato indicato con le lettere D-E con il Canale del Consorzio di Bonifica Ostia- Maccarese e sul lato indicato con le lettere E-A con la strada di pubblico transito del Canale Secondario o Collettore Secondario di Ponente del Consorzio di Bonifica Ostia – Maccarese;...”.

PATTI

All'articolo 4 del già citato atto di compravendita ai rogiti del Notaio Leonello Anderlini di Roma, rep. n. 26753, racc. n. 17931, del 27 dicembre 1995, è riportato che “... La vendita segue altresì con il possesso e la decorrenza dei redditi e degli oneri da oggi e con le più ampie garanzie in ordine alla proprietà, disponibilità e libertà di quanto in oggetto da pesi oneri, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di tutte le servitù pesi oneri e vincoli di cui alle lettere a) , b) , c) , d) , e) , f) e g) citati in premessa e in particolare le servitù reciproche di cui alle lettere f) e g) che, pertanto, continueranno a gravare a favore della residua proprietà della parte venditrice su entrambe le mezzerie della strada A-B-C e cioè sulla striscia di terreno A-B, della larghezza di metri sei (m.6) longitudinalmente attraversata dal confine tra il fondo oggetto del presente atto di vendita e quello di proprietà della società *** e sulla prosecuzione (ad angolo retto) di detta striscia di terreno longitudinalmente attraversata dal confine tra il fondo oggetto del presente contratto di vendita e quello del signor *** continuerà a sussistere la servitù di passaggio a favore della parte venditrice lungo l'intero percorso A-B-C-, così come continueranno a sussistere le servitù reciproche a favore e a carico del fondo oggetto del presente atto e dei fondi della società *** e del signor *** di cui alle lettere f) e g) della premessa. La servitù di cui sopra verrà prolungata tra il tratto C-D a carico e a favore del fondo in oggetto e a carico e a favore del fondo distinto con la particella 45/A. La parte venditrice vuole essere tenuta per ogni caso di evizione e molestia ove fosse a risultare il contrario ...”.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel precedente paragrafo “Consistenza”, la maggior parte del lotto risulta essere ineditata mentre i manufatti versano in uno stato di conservazione ordinario, anche in considerazione della destinazione d'uso a cui sono adibiti: una parte del corpo di fabbrica in cui insiste il locale di ristoro risulta essere non completata e pertanto rifinita allo stato rustico come si evince dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



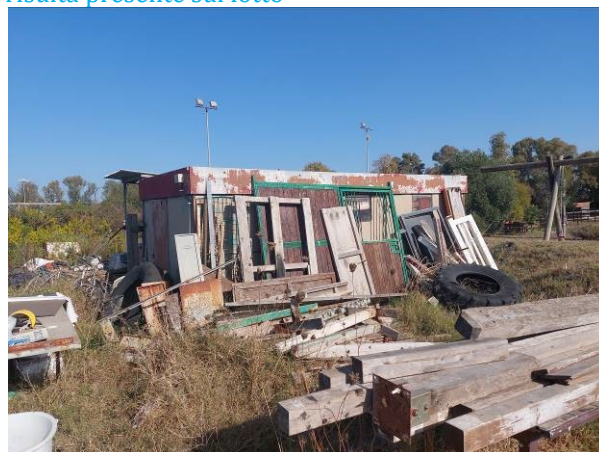
La porzione rifinita al rustico



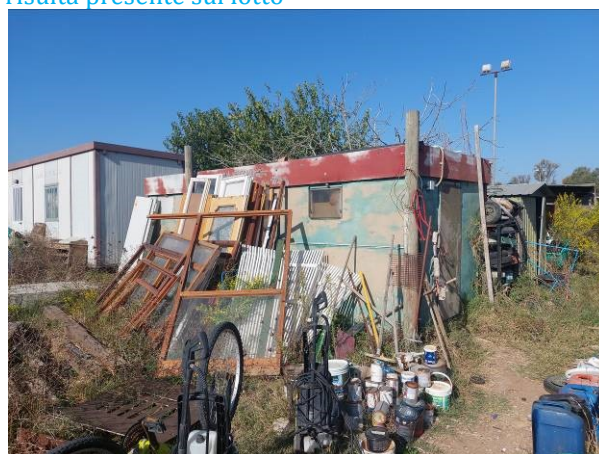
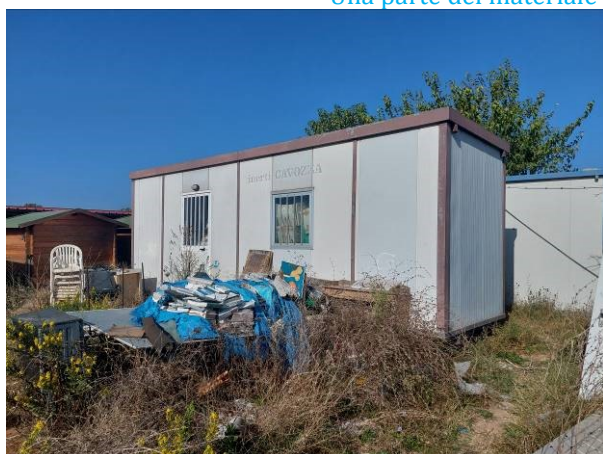
Si riferisce inoltre che in diversi punti del lotto di terreno sono presenti dei materiali di risulta che dovranno poi essere smaltiti secondo le procedure previste dalle norme vigenti: è stata riscontrata la presenza, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di materiale cartaceo, pannelli ed elementi in legno, secchi di vernice, contenitori e sedie in plastica, pneumatici, ecc.



Una parte del materiale di risulta presente sul lotto



Una parte del materiale di risulta presente sul lotto



Una parte del materiale di risulta presente sul lotto

PARTI COMUNI

Trattandosi di un lotto di terreno di proprietà esclusiva non sono presenti parti comuni, almeno così come enunciate all'art. 1117 del Codice civile; si segnala inoltre che la proprietà del lotto, su alcuni fronti, è estesa fino alla mezzzeria della strada che è adibita al transito come meglio specificato nel paragrafo che segue nel quale sono indicate anche delle servitù di passaggio che gravano sul lotto stesso.

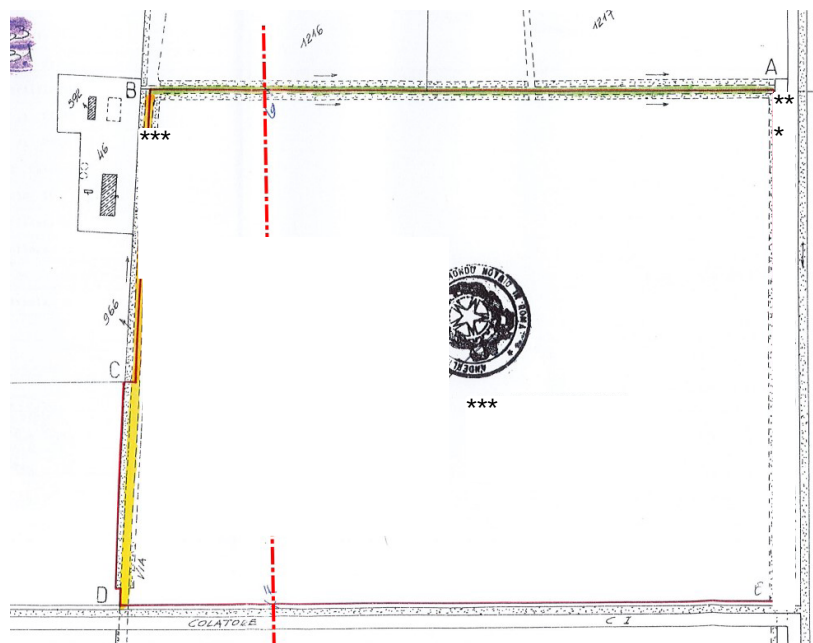


SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

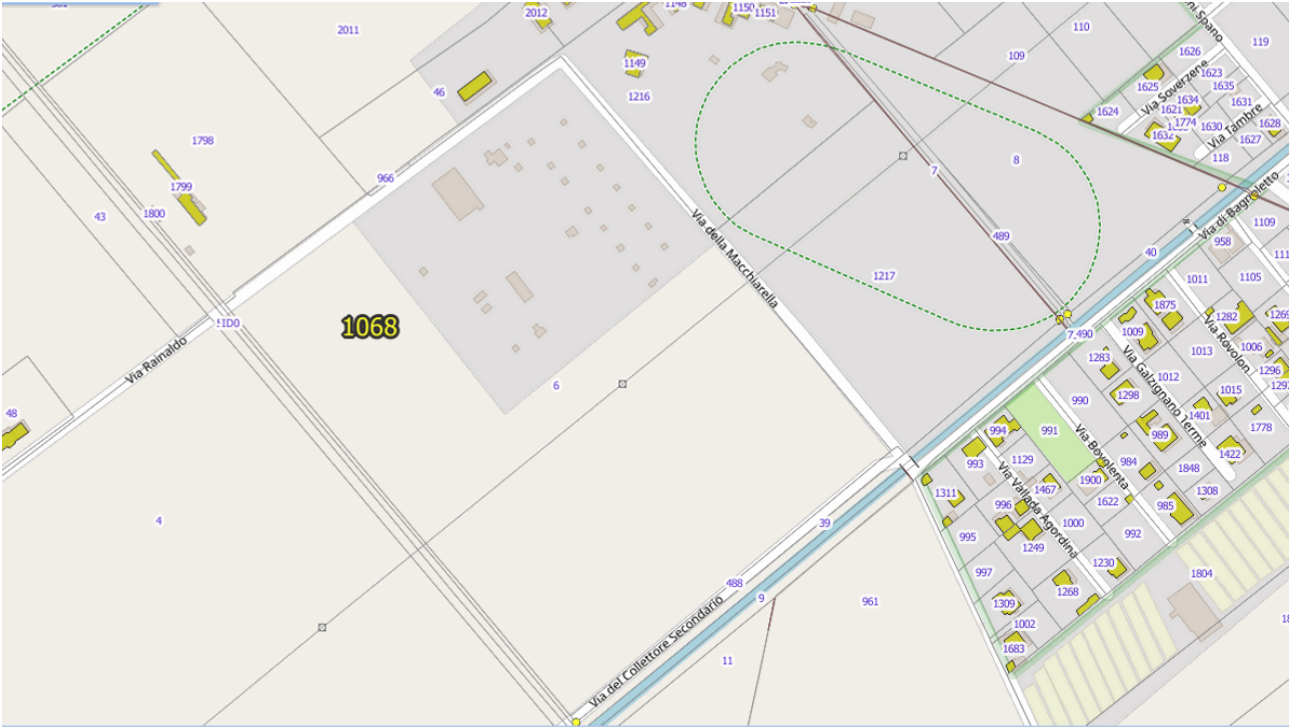
Nelle premesse del già citato atto di compravendita è riportato “... che sul lotto di terreno gravano le seguenti servitù e vincoli: a) - servitù di elettrodotto per la linea elettrica ad alta tensione con ogni e conseguente vincolo: elettrodotto che attraversa il fondo per tutta la larghezza tra il canale del Consorzio di Bonifica (lato D-E), partendo dal punto G la proprietà della Società*** .L. al punto F; b) - appartenenza del fondo a Comprensorio del consorzio di Bonifica Ostia-Maccarese con i relativi obblighi e vincoli; c) - appartenenza all’ambito territoriale n.2 del Piano territoriale Paesistico di cui alla deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2269 del 28 aprile 1987 con i conseguenti vincoli; d) - appartenenza del fondo alla Riserva Naturale del Litorale Romano istituita con D.M. 28 luglio 1987 n. 428 con i relativi vincoli, riproposto con D.M. 09/11/1994; e) - destinazione urbanistica di cui appresso; f) - servitù di passaggio costituita con atto a rogito Notaio Giuseppe Tarquini di Roma in data 18 settembre 1980 rep n. 220, reg.to a Roma in data 8 ottobre 1980 al n. 10734***

sul tratto dalla più lunga strada la cui mezzeria costituisce il confine tra la proprietà della parte promittente venditrice e quella della società della*** l. nel tratto tra le lettere A-B, per accedere alla proprietà di entrambi dalla strada del canale secondario del Consorzio di Bonifica Ostia-Maccarese; g) - servitù di passaggio costituita con atto a rogito Notaio Chialamberto di Roma in data 26 luglio 1992 rep n. 13543 (***) in prosecuzione di quella indicata alla lettera F, sulla strada la cui mezzeria costituisce il confine tra il fondo oggetto del presente atto e quella di proprietà*** , nel tratto tra le lettere B e C, per assicurare l’accesso della strada del canale secondario (o Collettore Secondario di Ponente) del Consorzio di Bonifica Ostia-Maccarese (in particolare in corrispondenza del punto A), per la strada A-B già oggetto della servitù reciproca di passaggio descritta al punto f) ...”.

L’elettrodotto citato nell’atto di compravendita risulta localizzato, seconda la planimetria allegata all’atto stesso, nella posizione evidenziata con tratteggio in colore rosso nell’immagine che segue mentre dalla foto aerea e dalla cartografia presente sul sito della Città Metropolitana di Roma risulta ubicato in posizione diversa, come si evince dall’immagine successiva.



Elaborazione della planimetria allegata all’atto con l’indicazione della posizione dell’elettrodotto (non in scala)



Posizione dell'elettrodotto sulla cartografia riportata nel sito della Città Metropolitana di Roma (non in scala)

Dalle planimetrie sopra riportate, seppur orientate in modo differente, si evince che in quella allegata all'atto di compravendita l'impianto transita nella porzione di lotto interessata dai manufatti mentre nella cartografia presente sul sito della Città Metropolitana di Roma l'elettrodotto risulta interessare la parte ineditificata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto di terreno oggetto di pignoramento, come anticipato in precedenza, risulta essere per lo più ineditificato mentre i manufatti presenti risultano, per la maggior parte, avere una struttura in legno. Le tre stalle che insistono sull'area risultano essere realizzate in struttura metallica e legno; è altresì presente un fienile realizzato con una struttura portante in acciaio e in parte delimitato con elementi in muratura. Il locale ristoro risulta, invece, essere realizzato in parte con struttura lignea e in parte in muratura e comunque caratterizzato da ampie superfici vetrate: a ridosso di detto manufatto è presente una porzione d'immobile, ancora allo stato rustico, che è realizzata con una struttura in profilati di acciaio e delimitata per lo più con della muratura. Sull'area è stata inoltre rilevata la presenza di due silos e di alcuni container in metallo, come meglio descritto nel paragrafo "Consistenza".

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo la porzione immobiliare risultava occupata dal debitore esecutato che svolge la sua attività professionale in detto lotto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27 dicembre 1995 all'attualità	***	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonello Anderlini di	27 dicembre 1995	26753	17931



		Roma (Rm)			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	27 dicembre 1995	79269	46836

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto del sig.*** alla data del 17 febbraio 2023, relativamente al terreno che costituisce il Lotto n. 2, è di seguito riportato mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente relazione sotto la lettera "C".

Trascrizioni

Atto notarile pubblico

Titolo: Compravendita del 27 dicembre 1995, rep. 26753/17931

Rogante: Leonello Anderlini notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 27 dicembre 1995, reg. gen. 79269, reg. part. 46836

A favore di:***

, per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

A Carico di:***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Testo della trascrizione: "... La***

a ha venduto a corpo e non a misura a

ha accettato ed acquistato il fondo rustico sito in comune di Roma, Ostia – lido, località, Macchione Rotondo, Via del Collettore Secondario Ponente, censito nel N.C.T. al foglio 1068, allegato 1007 particella 6 della superficie catastale di Ha tredici, are cinquantatre, centiare settantacinque (Ha.13.53.75), con Reddito Dominicale di Lire 1.083.000 e Reddito Agrario di Lire 473.813 ...".

Nella nota di trascrizione il Codice Fiscale del Sig.***

, che risulta validato dall'anagrafe tributaria.

Atto notarile pubblico

Titolo: Atto tra vivi del 6 marzo 2003, rep. 35921/16199 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Rogante: Giuliano Pelosi notaio in Roma (Rm)

Trascritto a Roma il 11 marzo 2003, reg. gen. 21179, reg. part. 14032

A favore di: Comune di Roma (RM), CF 02438750586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro:***

, per la quota di

1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1:



Lotto di terreno sito nel Comune di Roma, identificato presso il Catasto dei Terreni al foglio 1068, particella 6, consistenza 13 ettari 53 are 75 centiare, indirizzo: Via Collettore Secondario Ponente, N. civico -

Nella Sezione D della nota di trascrizione è indicato che *"...desiderando il signor *** uniformarsi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con il trascrivendo atto, per sé stesso, suoi eredi od aventi causa, irrevocabilmente e definitivamente, si impegna: a) a vincolare il lotto di terreno di mq.135.375 (metri quadrati centotrentacinquemilatrecentosettantacinque) di sua proprietà, descritto in atto e nel quadro b della presente nota, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "a" ; b) a destinare ed a mantenere permanentemente a parcheggio privato, al servizio dell'edificio residenziale, la superficie di mq.58,85 (metri quadrati cinquantotto virgola ottantacinque) ed una superficie di mq.189,92 (metri quadrati centottantanove virgola novantadue) per ricovero macchinari al servizio del fondo agricolo, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata all'atto sotto la lettera "a", nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso; c) a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm.60, nonché a porre a dimora n.1 di alberi di altezza non inferiore a mt.4,50, così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "a", nella quale planimetria le superfici destinate a giardino sono colorate in verde; d) a mantenere, permanentemente ed irrevocabilmente, la destinazione d'uso dei locali del piano interrato al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano rialzato e del piano terra, così come riportato nella planimetria, conforme al progetto approvato, sopra allegata sotto la lettera "a"; e) a mantenere, permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso degli accessori con asservimento degli stessi alla conduzione agricola del fondo, mantenendo tamponati gli accessori destinati a fienile, alla conservazione dei prodotti raccolti ed a tettoia situati dell'area paddock così come riportato nella planimetria, conforme al progetto approvato, allegata sotto la lettera "a". le obbligazioni suddette, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando il signor *** all'impegno che con il trascrivendo atto assume verso il comune di Roma, impegno che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà in facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro il signor *** , suoi eredi o aventi causa..."*

Atto giudiziario

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 2 settembre 2013, rep. 3113

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma – Sez. di Ostia

Trascritto a Roma il 04 ottobre 2013, reg. gen. 94501, reg. part. 70205

A favore di: Unicredit S.p.A. con sede in Roma (Rm), CF 00348170101, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

per la quota di

1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Lotto di terreno sito nel Comune di Roma, identificato presso il Catasto dei Terreni al foglio 1068, particella 6, natura T- Terreno consistenza 13 ettari 53 are.

Nella nota di trascrizione il Codice Fiscale del Sig. ***

che risulta validato dall'anagrafe tributaria.

Atto giudiziario

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 16 luglio 2022, rep. 24173.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma



Trascritto a Roma il 29 settembre 2022, reg. gen. 125348, reg. part. 88348

1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Lotto di terreno sito nel Comune di Roma, identificato presso il Catasto dei Terreni al foglio 1068, particella 6, consistenza 13 ettari 53 are 75 centiare.

Immobile n. 2: ... omissis ...

Nella Sezione D della nota di trascrizione è indicato che “... In esecuzione del decreto ingiuntivo n.

*** emesso dal Tribunale Civile di Roma il giorno *** , nell'ambito della procedura iscritta al n. *** , compiuta giacenza, si richiede la trascrizione del pignoramento immobiliare per la complessiva somma di euro 13.759,75 (tredicimila settecentocinquantanove virgola settantacinque) oltre interessi, spese e competenze successive ...”.

Iscrizioni

Titolo: Iscrizione di Ipoteca del 27 dicembre 1995, rep. 26754

Rogante: Leonello Anderlini notaio in Roma

Iscritto il 27 dicembre 1995, reg. gen. 79270, reg. part. 15220

A favore di: Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma (Rm) in via Marco Minghetti n.17, CF 00644990582, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

A carico di: *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Sul seguente immobile: “... con le pertinenze, le accessioni, i diritti: terreno agricolo sito in comune di Roma, Ostia – Lido, località Macchione Rotondo, Via del Collettore Secondario di Ponente, della superficie catastale di Ha tredici, are cinquantatre, centiare settantacinque (Ha.13.53.75) ...”.

Nella nota di iscrizione il Codice Fiscale del Sig. ***

*** , che risulta validato dall'anagrafe tributaria.

Ipoteca Giudiziale

Titolo: Ipoteca giudiziale del 21 ottobre 2013, rep. 22077/2013

Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Roma

Iscritto il 12 novembre 2013. reg. gen. 109414. reg. part. 15272

quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1: ... omissis ...

Immobile n. 2: ... omissis ...

Immobile n. 3: Lotto di terreno sito nel Comune di Roma, identificato presso il Catasto dei Terreni al foglio 1068, particella 6, natura T – Terreno, consistenza 13 ettari 53 are 75 centiare.

Ipoteca in rinnovazione

Titolo: Atto notarile pubblico del 27 dicembre 1995, rep. 26754

Rogante: Leonello Anderlini notaio in Roma

Iscritto il 16 luglio 2015, reg. gen. 72933, reg. part. 12079



A favore di: Unicredit S.p.A. con sede in Roma (Rm), CF 00348170101, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

A carico di: ***

, per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Lotto di terreno sito nel Comune di Roma, identificato presso il Catasto dei Terreni al foglio 1068, particella 6, natura T – Terreno, consistenza 13 ettari 53 are 75 centiare.

Per il contenuto del quadro D si rimanda alla nota di iscrizione allegata.

Nella presente nota di iscrizione il CF del Sig. ***

che risulta validato dall'anagrafe tributaria.

Con comunicazione del 3 febbraio 2017 reg. n. 2198 risulta attestata l'estinzione dell'obbligazione; anche in questa comunicazione il Codice Fiscale del Sig. ***

che risulta validato

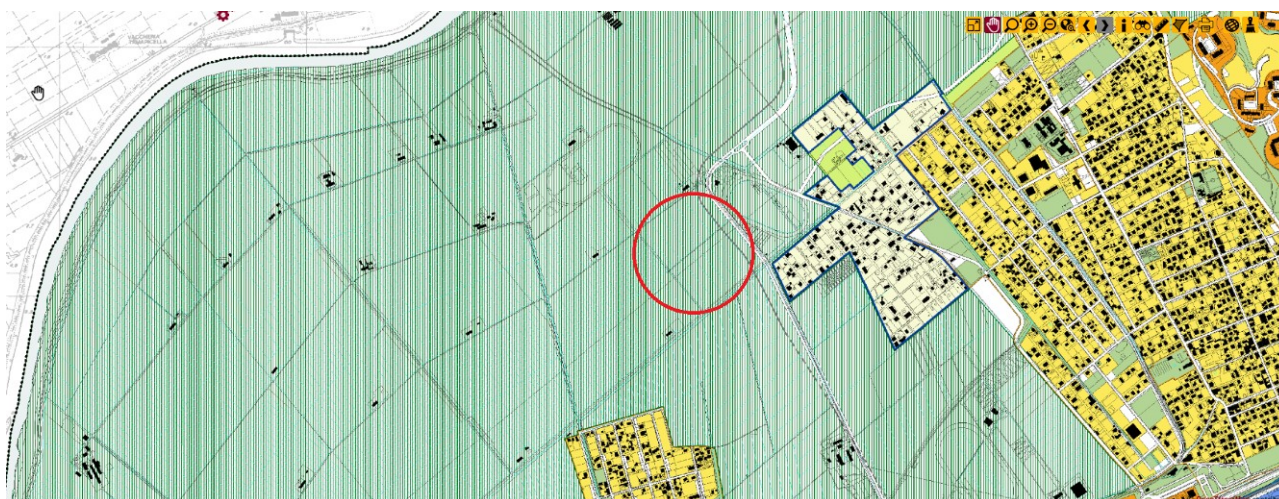
dall'anagrafe tributaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Con istanza registrata al prot. QI/2024/0010755 del Dipartimento PAU di Roma Capitale è stato richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380: alla data odierna l'istanza è rimasta priva di riscontro. La copia dell'istanza avanzata è allegata alla presente relazione sotto la lettera "D".

In seguito degli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale in data 10 gennaio 2024 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, il lotto di terreno l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, con il numero di foglio 1068, particella 6, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "... a) *Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...*", ricade in:

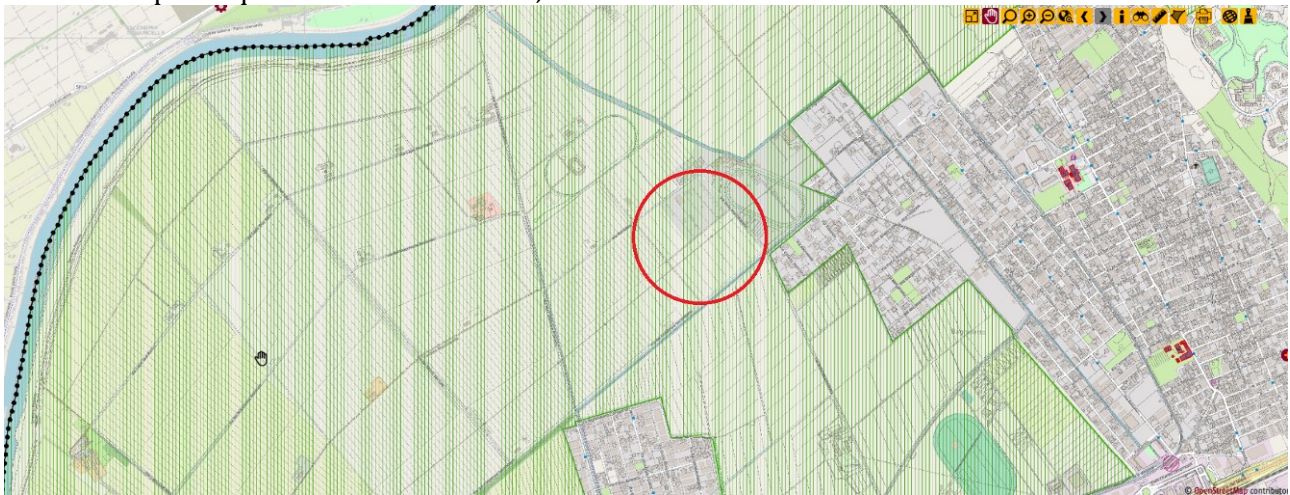
1. Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano: nelle riserve naturali statali del Litorale romano e della Tenuta presidenziale di Castel Porziano, individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei relativi "Piani di gestione" si applica la disciplina della Legge n. 394/1991 e del DM Ambiente 29 marzo 1996.



Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano (non in scala)

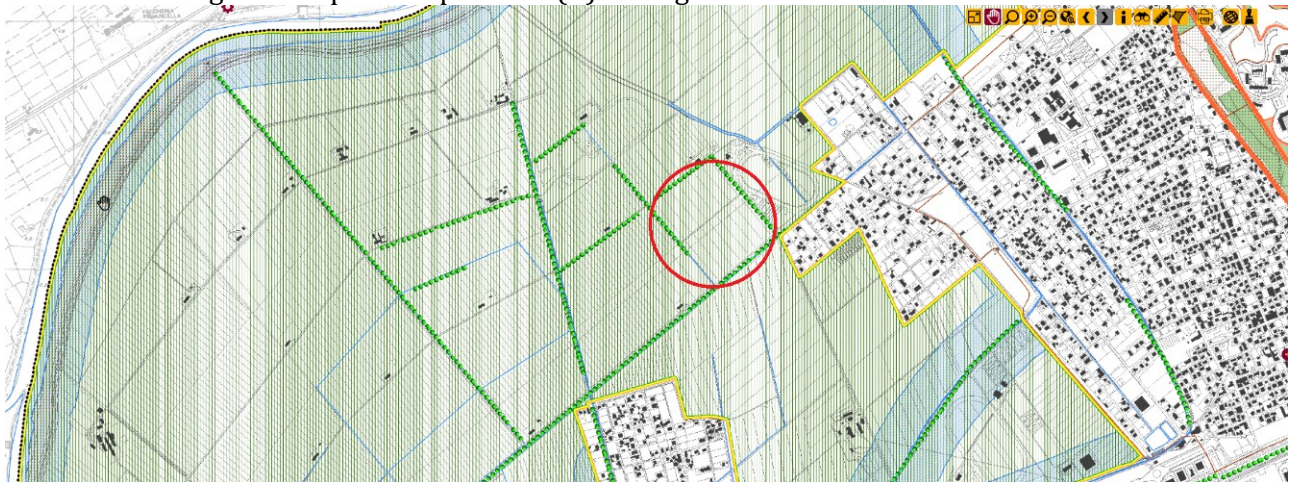


2. Carta per la qualità: Non individuato;



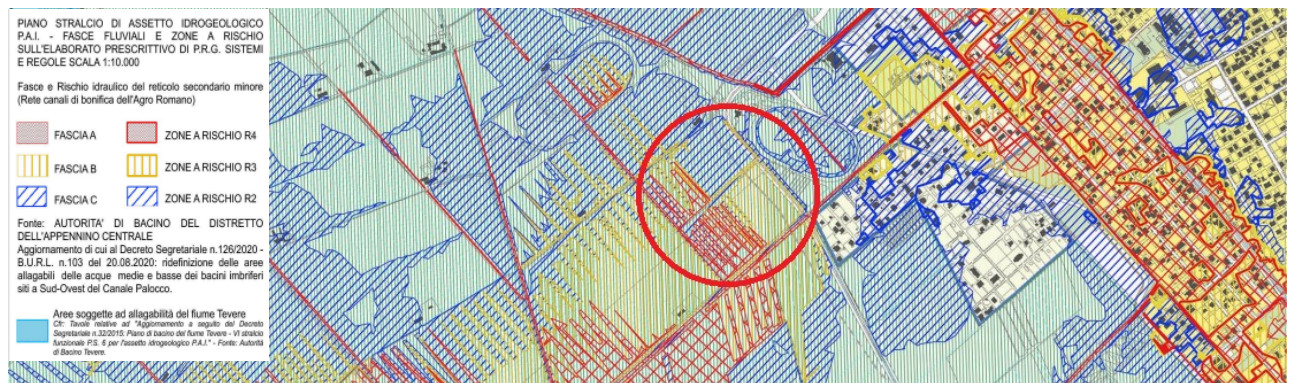
Carta per la qualità: Non individuato (non in scala)

3. Rete ecologica: Componente primaria (A) e marginalmente interessato da "Filari"



Rete ecologica: Componente primaria (A) e marginalmente interessato da "Filari" (non in scala)

Il lotto di terreno risulta essere ricompreso tra le aree a rischio idraulico individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere con Decreto Segretariale 58/2016, recante "... Piano di bacino del fiume Tevere – VI stralcio funzionale P.S. 6 per l'assetto idrogeologico P.A.I. – aggiornamenti ex art. 43, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione – Regione Lazio – Ridefinizione delle aree allagabili nella zona focale del fiume Tevere, corsi d'acqua secondari e rete canali di bonifica nel territorio di Roma Capitale e Comune di Fiumicino ...". Più precisamente, la parte di lotto in cui insistono i manufatti ricade nella tipologia "Zone a Rischio R2" mentre la restante parte del lotto è interessato dalle tipologie di rischio "Zone a Rischio R3" e "Zone a Rischio R4".



PAI: stralcio dalle mappe del Piano di Assetto Idrogeologico presenti sul sito di Roma Capitale (non in scala)

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:

4. PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani;



PTPR Tav. A – Paesaggio naturale agrario (non in scala)

5. PTPR Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR.



PTPR Tav. B – protezione dei parchi e delle riserve naturali (non in scala)

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per “... *Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell'Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...*”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte Costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “*Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell'accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l'accordo regione/Mibact», trasmesso dalla direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale*”.

5/2019". Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

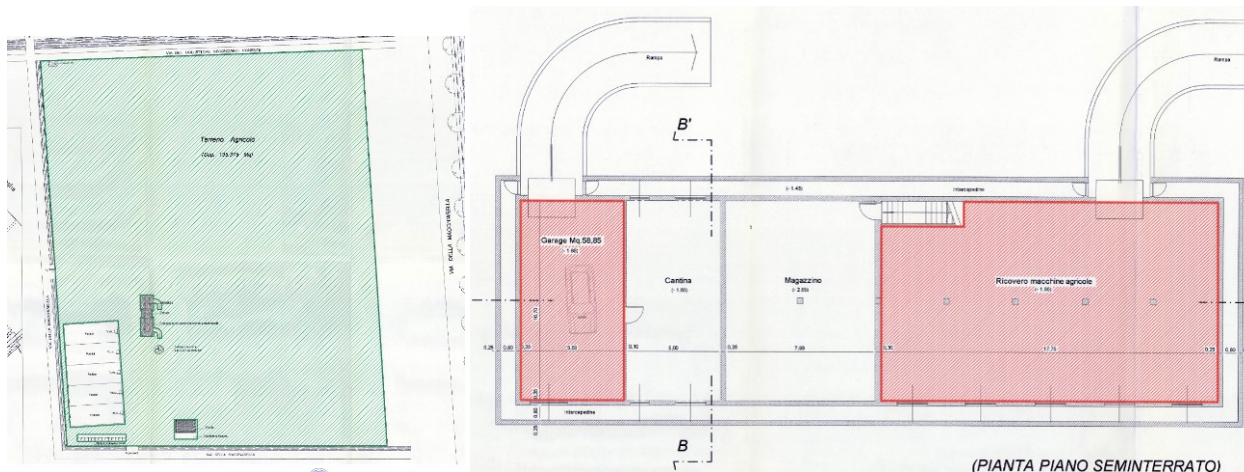
L'immobile è inoltre interessato dalle limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea, di cui all'art. 707, commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione, relativamente all'aeroporto di Roma Fiumicino "Leonardo da Vinci", approvato con Decreto Dirigenziale n. 62264 del 9 giugno 2015.

REGOLARITÀ EDILIZIA

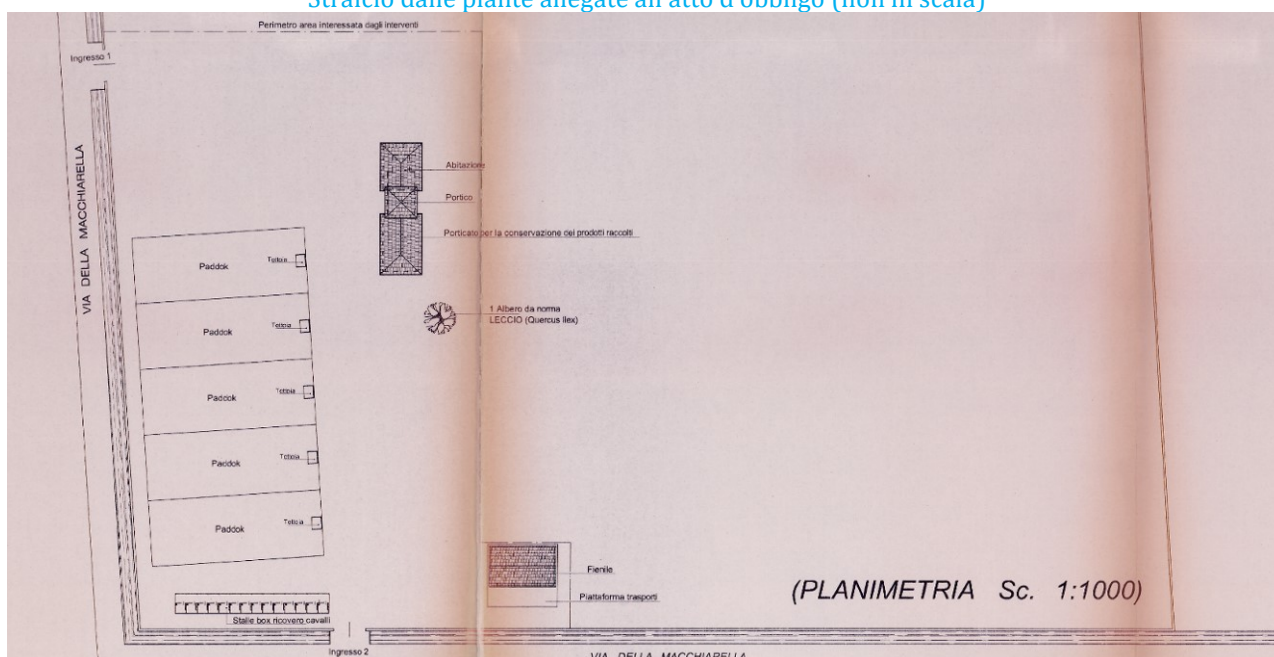
L'immobile non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La costruzione non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. I manufatti presenti sul lotto non risultano dotati del certificato di agibilità/abitabilità.

Con l'istanza di accesso agli atti presentata presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 28 febbraio 2023 e registrata al prot. QI/2023/36055, si è chiesto di prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto prot. 29886 del 1988 che ha dato luogo alla concessione edilizia 458/C del 7 maggio 2003, rilasciata allo stesso sig. *** la cui copia è allegata alla presente relazione sotto la lettera "E". Prima del rilascio della citata concessione è stato sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo edilizio con il quale lo stesso sig. *** si è impegnato nei confronti del Comune di Roma, per sé e i suoi aventi causa, irrevocabilmente e definitivamente: *"... a) a vincolare il lotto di terreno di mq.135.375 (metri quadrati centotrentacinquemilatrecentosettantacinque) di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria che, esaminata e vidimata dal comparente e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale; b) a destinare ed a mantenere permanentemente a parcheggio privato, al servizio dell'edificio residenziale, la superficie di mq. 58,85 (metri quadrati cinquantotto virgola ottantacinque) ed una superficie di mq. 189,92 (metri quadrati centottantanove virgola novantadue) per ricovero macchinari al servizio del fondo agricolo, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria sopra allegata al presente atto sotto la lettera "A", nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso; c) a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60, nonché a porre a dimora n.1 di alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata sotto la lettera "A", nella quale planimetria le superfici desinate a giardino sono colorate in verde; d) a mantenere, permanentemente ed irrevocabilmente, la destinazione d'uso dei locali del piano interrato al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano rialzato e del piano terra, così come riportato nella planimetria, conforme al progetto approvato, sopra allegata sotto la lettera "A"; e) a mantenere, permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso degli accessori con asservimento degli stessi alla conduzione agricola del fondo, mantenendo stamponati gli accessori destinati a fienile, alla conservazione dei prodotti raccolti ed a tettoia situati dell'area paddok così come riportato nella planimetria, conforme al progetto approvato, sopra allegata sotto la lettera "A" ...".*





Stralcio dalle piante allegato all'atto d'obbligo (non in scala)



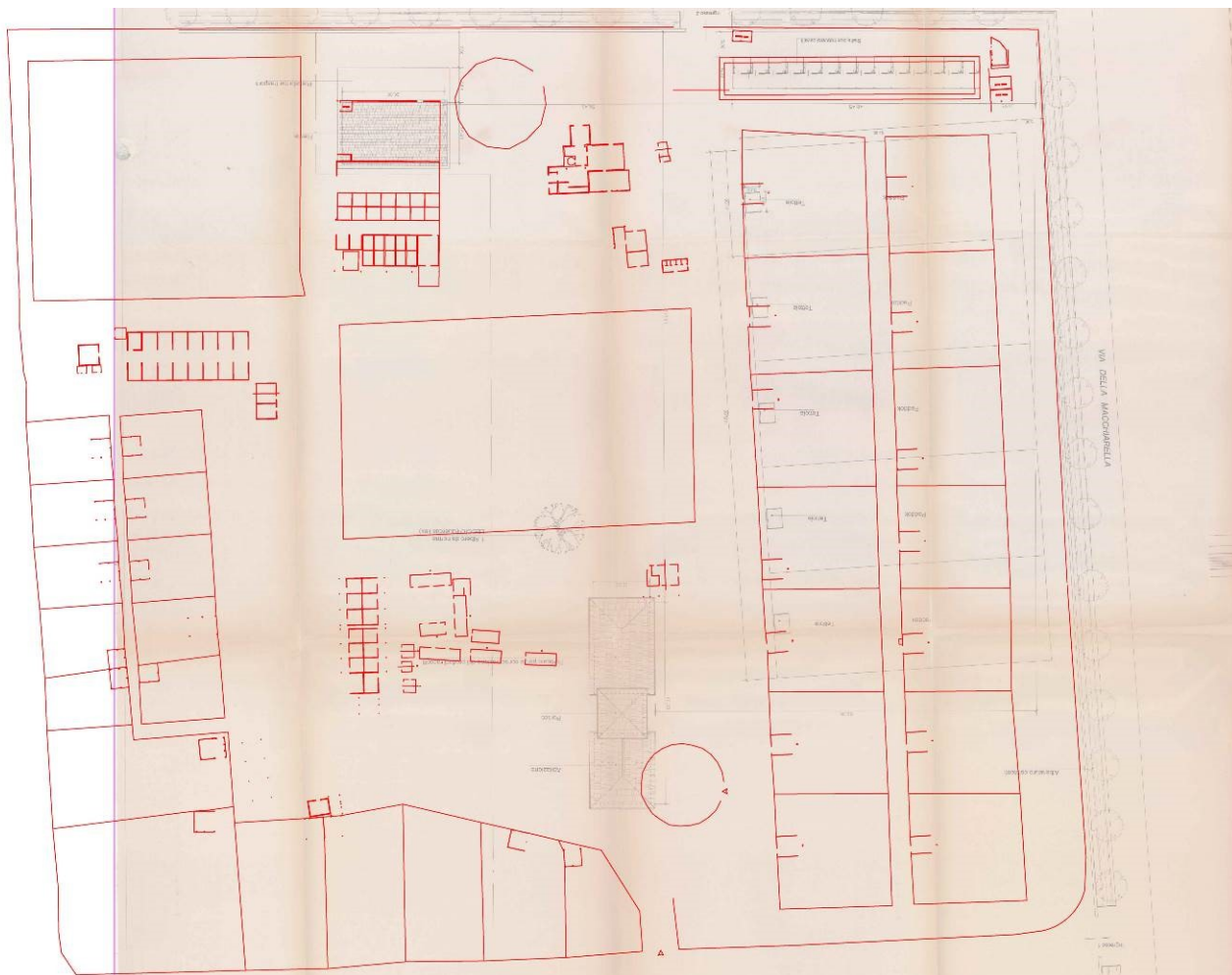
Stralcio dal progetto approvato (non in scala)

Il progetto relativo prevedeva la realizzazione di una azienda agricola costituita da una casa articolata su due livelli, di cui uno nel sottosuolo: al piano terreno, di poco rialzato rispetto alla quota di campagna, era prevista un'abitazione costituita da un soggiorno – pranzo con angolo cottura, ed una zona notte costituita da due stanze da letto ed un bagno serviti da un disimpegno; il corpo di fabbrica doveva essere circondato sui quattro lati da dei portici di cui uno, quello più ampio per dimensioni, adibito alla conservazione dei prodotti agricoli. Nel piano nel sottosuolo era invece prevista un'autorimessa ed un locale cantina al di sotto dell'abitazione mentre al di sotto degli ampi portici un magazzino ed il ricovero delle macchine agricole: il tutto contornato da una intercapedine; il garage ed il locale di ricovero dei mezzi agricoli erano serviti da due distinte rampe. In prossimità del corpo di fabbrica descritto era prevista la realizzazione di cinque paddok, con le relative tettoie, e, verso il vertice del lotto, quattordici piccole stalle per il ricovero dei cavalli: i manufatti erano completati da un fienile dalle dimensioni di m 20,00 x 12,00 con una altezza al colmo di m 7,72 ed una piattaforma trasporti posta in aderenza al fienile stesso, mentre la maggior consistenza del lotto risultava mantenuta a verde: la planimetria della zona edificata è rappresentata nell'immagine sopra riportata.

Tra la documentazione rinvenuta, risultano inoltre essere presenti la richiesta, prevista dalla Legge 4 febbraio 1963, n. 58, ed il relativo Nulla Osta rilasciato da ENAC – Servizio Infrastrutture

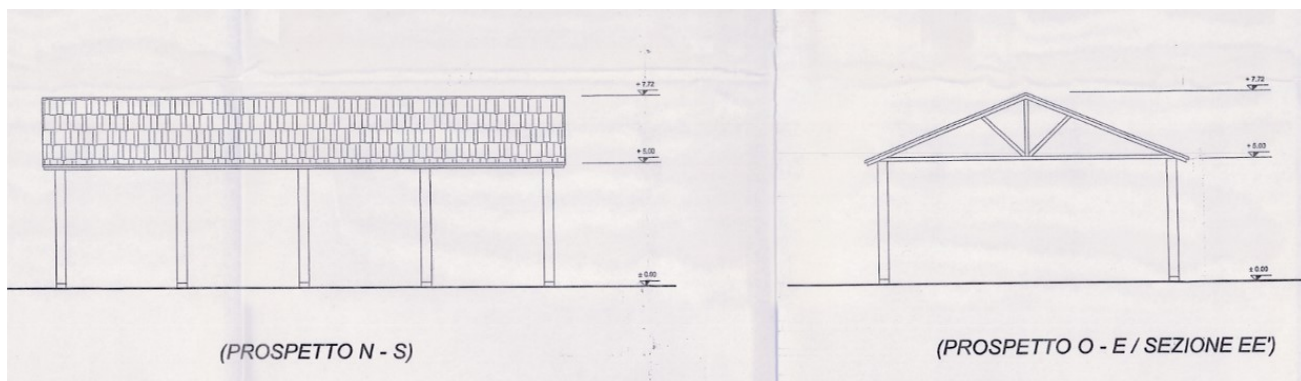
Aeroportuali, circa gli ostacoli alla navigazione aerea: nel provvedimento è riportato che “... l’opera indicata in oggetto, secondo quanto riportato negli elaborati allegati a tale richiesta, è compatibile con i vincoli stabiliti dalla legge 04.02.1943 n°58; - l’Enav ha fatto presente (Scheda ostacolo n°0001484 allegata al foglio AV/VDG-OP/PROC/000432 del 14.04.03) che la realizzazione di detta opera non comporta implicazioni per quanto concernere gli aspetti di propria competenza; Pertanto questo Ente esprime il proprio nulla osta alla realizzazione dell’opera in questione ...”.

Confrontando detta immagine con l’esito dei rilievi effettuati risulta di tutta evidenza che la maggior parte dei manufatti presenti *in situ* non erano graficizzati nel progetto, e pertanto risultano edificati in assenza di titolo edilizio, come peraltro non è presente il previsto manufatto che ospita l’abitazione e le altre superfici funzionali alla conduzione del fondo agricolo: gli unici manufatti rilevati che presentano una coerenza con il progetto sono la platea in cemento che avrebbe dovuto costituire la fondazione delle quattordici piccole stalle per il ricovero dei cavalli ed il fienile, come risulta dall’immagine che segue il cui lo stralcio del progetto approvato è stato sovrapposto al rilievo in colore rosso.



Sovrapposizione del rilievo effettuato al progetto approvato (non in scala)





Particolare del fienile (non in scala)

L'elaborazione ha messo in evidenza che la fondazione delle 14 stalle ha dimensioni maggiori rispetto a quelle previste nel progetto, m 50,80 x m 8,20 circa contro m 48,45 x m 6,30, mentre il fienile ha dimensioni molto simili in pianta ma risulta difforme per la parte in elevazione: il manufatto previsto nel progetto doveva avere un'altezza al colmo di m 7,72 mentre è stata rilevata un'altezza, seppur interna, di m 6,54 circa: per quanto sopra esposto si può affermare che anche i manufatti che presentano una coerenza con il progetto approvato risultano essere stati realizzati in difformità dal titolo edilizio.

In considerazione del fatto che il lotto di terreno ricade all'interno di un parco istituito non è possibile procedere con la regolarizzazione delle difformità sopra indicate. In materia di sanatoria delle opere abusive in aree ricomprese all'interno dei parchi istituiti il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 5152/2021 ha infatti confermato che *"... Il citato art. 13 della legge quadro subordina il rilascio di concessioni o autorizzazioni relative ad interventi, impianti od opere al nulla-osta dell'Ente parco che ne verifica la compatibilità con la tutela dell'area naturale protetta (art. 13, comma 1). Ma non riguarda opere in sanatoria. E ciò si spiega. Si tratta infatti di evitare che l'antropizzazione del Parco segua una logica casuale e connotata dalla creazione di stati di fatto quale quella che connota talvolta inevitabilmente lo sviluppo urbano, una volta introdotta la regola generale di ammissibilità delle valutazioni postume (art. 36 del t.u. edilizia). Con specifico riguardo alla natura del nulla-osta in argomento si evidenzia come esso sia, secondo la giurisprudenza della Corte costituzionale, "atto diverso dall'autorizzazione paesaggistica agli interventi, agli impianti e alle opere da realizzare, in quanto atto endoprocedimentale prodromico rispetto al rilascio dell'autorizzazione stessa" (Corte cost., sentenza 29 dicembre 2004, n. 429) dotato di una sua autonomia essendo l'interesse naturalistico ambientale diverso da quello paesaggistico. Infatti, la valutazione paesaggistica postuma, entro certi limiti, dall'art. 167 comma 4 del Codice dei beni culturali e del paesaggio che recita: "L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380."*

Nulla di analogo è prescritto per il nulla osta ad interventi nell'ambito dei parchi. Se ne deve desumere la radicale inammissibilità dei pareri postumi dell'Ente Parco e la natura preventiva

dell'autorizzazione di cui all'art. 13 della legge quadro sulle aree protette. Il nulla-osta si inserisce, nella trama normativa della legge quadro, come punto terminale di contatto, come elemento di congiunzione tra le esigenze superiori della protezione naturalistica e le attività economiche e sociali e va letto coordinandolo con le altre previsioni di meccanismi operativo-funzionali. In un'area integralmente protetta, infatti, sono vietate tutte quelle attività che non siano espressamente consentite dal piano e dettagliatamente disciplinate nel relativo regolamento. Ne deriva che il legislatore, stante la prioritaria esigenza di salvaguardia e tutela di valori costituzionalmente rilevanti quali l'ambiente e la natura oggetto di protezione integrale nell'ambito delimitato dal Parco, ha costruito il nulla-osta come atto necessariamente destinato a precedere il rilascio di provvedimenti abilitativi puntuali che riguardino un singolo, specifico intervento da valutarsi preventivamente". Pertanto, se in materia edilizia il rilascio di un titolo postumo è subordinato all'esistenza dei requisiti indicati agli articoli 36 e 37 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, mentre in materia paesaggistica la disciplina del parere postumo (compatibilità paesaggistica) è dettata, per limitati casi, dall'art 167 del D. Lvo. 42/2204, per le opere abusive realizzate all'interno delle aree destinate a parco non esiste, nel quadro normativo, la possibilità per gli Enti di gestione dei parchi di rilasciare pareri postumi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è a conoscenza della presenza dei certificati di conformità degli impianti installati nei manufatti presenti sul lotto oggetto in trattazione. Circa l'Attestato di Prestazione Energetica non sono stati forniti i relativi documenti e pertanto il sottoscritto non è stato messo nella condizione di poter redigere detto Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla documentazione presa in visione non sono emersi vincoli od oneri condominiali che possano gravare sulle porzioni oggetto della presente perizia, con l'eccezione relativa a quanto riportato nelle premesse dell'atto a rogito del notaio Leonello Anderlini di Roma, stipulato in data 27 dicembre 1995, rep. 26753, raccolta 17931, circa la presenza del Consorzio di Bonifica Ostia-Maccarese.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione del fatto che l'immobile in argomento è costituito da un lotto di terreno, peraltro identificato con un'unica particella, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, così costituito.

Bene n. 2 – Lotto di terreno con sovrastanti manufatti sito in Roma, in località "Macchione rotondo" e identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma, alla Sezione B, Foglio 1068, particella 6.

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE n. 799/2022 ha ad oggetto *"...gli immobili indicati di proprietà del Sig. *** , con i relativi diritti, pertinenze, dipendenze, accessori e beni oggetto di comunione, anche se nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto: - a) unità immobiliare sito in Roma, Via Capo Soprano n. 7 – int. 4, identificata al foglio 1098,*



particella 40, sub 4, categoria A/10_ - b) unità immobiliare sita in Roma, identificata alla Sezione B della provincia di Roma, al Foglio 1068, particella 6...”.

Dal sopralluogo effettuato in data 16 febbraio 2023 è emerso che Il bene che costituisce il *Lotto b)* è un lotto di terreno sito in località Ostia Antica – Macchione Rotondo, ubicato all’intersezione tra Via del Collettore Secondario e Via della Macchiarella, nel quadrante sud-ovest del territorio comunale, all’interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio X, risulta avere una superficie catastale di Ha 13, are 53, centiare 75, corrispondenti a mq 135.375, in parte edificati e per la maggior consistenza incolto; i manufatti che insistono sul lotto di terreno sono funzionali all’attività di maneggio esercitata su detta parte del lotto.

Il lotto di terreno è posto ai limiti del nucleo edilizio di Dragona, in una zona a prevalentemente vocazione agricola, all’interno della quale sono presenti anche ulteriori circoli ippici. Il servizio di trasporto pubblico transita nel citato nucleo edilizio di Dragona a circa 1 km dal bene in oggetto che pertanto risulta accessibile unicamente tramite mezzo privato. Al lotto di terreno si accede attraverso due cancelli carrabili: uno posizionato sul lato nord ovest del lotto che immette direttamente nell’area “edificata” mentre l’altro, sul fronte nord est da accesso alla viabilità interna al lotto stesso.

Come anticipato in precedenza buona parte della consistenza del lotto è ineditata e per lo più incolta: la parte interessata dai manufatti è quella in cui insiste l’attività di maneggio e pertanto tutti i detti manufatti sono funzionali alla citata attività. Sono infatti presenti n. 4 aree per l’addestramento, due di forma circolare e due di forme pressoché rettangolare: dette aree sono delimitate con delle recinzioni in legno. Con lo stesso materiale sono recintate circa trenta aree adibite alla stabulazione dei cavalli: in dette aree sono presenti dei manufatti in legno, identificabili con delle tettoie oppure dei manufatti chiusi su tre lati e comunque destinati al ricovero dei cavalli; altri spazi destinati alla stabulazione dei cavalli sono localizzati in tre stalle realizzate con struttura metallica e legno. A ridosso di una delle citate stalle è altresì presente un fienile realizzato con una struttura portante in acciaio e in parte delimitato con elementi in muratura. In prossimità dell’ingresso è localizzato un posto di ristoro realizzato in parte con struttura lignea e in parte in muratura e comunque caratterizzato da ampie superfici vetrate: a ridosso di detto manufatto è presente una porzione d’immobile, ancora allo stato rustico, che è realizzata con una struttura in profilati di acciaio e delimitata per lo più con della muratura. Sull’area insistono anche ulteriori manufatti in legno, adibiti per lo più a spazi di deposito per i finimenti dei cavalli, selle, ecc. e uno adibito ad ufficio: è stata rilevata la presenza di due silos e di alcuni container in metallo per lo più utilizzati come ambienti di deposito ed alcuni adibiti a dimora di alcuni addetti. In prossimità di uno degli ingressi è altresì presente una platea in calcestruzzo.

Nel corso dei detti sopralluoghi si è appreso inoltre che il sig. * *** e la di lui madre vivono in manufatti prefabbricati realizzati in legno e in parte in muratura, presenti nell’area edificata: è stato riferito inoltre che lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fosse HIMOFF a svuotamento periodico.

Il lotto di terreno risulta censito presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1068, particella 6, suddiviso in porzione A, qualità seminativo classe 5, superficie ha 11 are 53 ca 75, Reddito Dominicale pari a euro 476,69 e Reddito Agrario pari a euro 208,55, e



porzione B, qualità Orto Irriguo classe 2, Superficie ha 2 are 00 ca 00, Reddito Dominicale pari a euro 764,36 e Reddito Agrario pari a euro 335,70.

Dalle ricerche effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio, è risultato che nessuno dei manufatti sopra descritti risulta allibrato presso il Catasto dei Fabbricati.

Le porzioni immobiliari comprese nel Lotto n. 2 appartengono a:

per la quota di 1/1, del diritto proprietà;

Le porzioni immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

• ***

, per la quota di 1/1, del diritto proprietà.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione in oggetto è stata effettuata un'indagine sui siti specializzati nelle compravendite immobiliari ma non sono state rinvenute inserzioni relative ad immobili simili: per tale motivo si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate ed in particolare ai valori relativi alla Regione Agraria n. 15, Lido di Roma (XVII, XIX, XX, XXI, XXIII, XXIV, XXV) dell'anno 2022 che meglio risultano nel prospetto che segue.

REGIONE AGRARIA N°: 15 LIDO DI ROMA (XVII,XIX,XX,XXI,XXIII,XXIV,XXV) Comuni di: ROMA				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	8000			
BOSCO D'ALTO FUSTO	10200			
BOSCO MISTO	8000			
CANNETO	8100			
FRUTTETO	37000			
INCOLTO PRODUTTIVO	5700			
ORTO	43700			
ORTO IRRIGUO	64600			
PASCOLO	12100			
PASCOLO ARBORATO	12100			
PASCOLO CESPUGLIATO	12100			
PRATO	31300			
SEMINATIVO	36100			
SEMINATIVO ARBORATO	37000			
SEMINATIVO IRRIGUO	47500			
ULIVETO	25100			
VIGNETO	44600			

Tabella dei Valori Agricoli Medi relativi all'anno 2022



Dalla documentazione catastale risulta che la consistenza del terreno è costituita da Seminativo per Ha 11, Are 53, Centiare 75 mentre la restante consistenza di Ha 2, Are 00, Centiare 00 ha la qualità di Orto Irriguo, come risulta dal prospetto che segue tratto dalla visura catastale dell'immobile in argomento.

Unità immobiliare dal 27/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	1068	6		A	SEMINATIVO 5	11 53 75		Euro 476,69	Euro 208,55
				B	ORTO IRRIG 2	2 00 00		Euro 764,36	Euro 335,70

Stralcio della visura storica

Sulla base indicazioni sopra riportate il valore di mercato del lotto di terreno in argomento può essere così determinato:

- Ha 11, Are 53, Centiare 75 x €/Ha 36.100 = € 416.503,75 +

- Ha 2, Are 00, Centiare 00 x €/Ha 64.600 = € 129.000,00 =

Valore complessivo € 545.703,75

Il valore così determinato è riconducibile all'immobile in argomento se fosse compravenduto in condizioni di ordinarietà; risulta pertanto opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza del disposto dell'art. 568 CPC, come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, vengono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato individuato, in quanto i manufatti presenti sul lotto di terreno sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio, o in difformità dalla concessione edilizia n. 458/C del 7 maggio 2003; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 81.855,56 (€ 545.703,75 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", la maggior consistenza dei manufatti presenti sul lotto di terreno risulta essere stata realizzata in assenza di titolo edilizio e quelli che apparentemente sembrano coerenti con il grafico di progetto allegato alla concessione edilizia n. 458/C del 7 maggio 2003, risultano comunque difformi, come meglio indicato nel paragrafo "Regolarità edilizia": detti manufatti non possono essere regolarizzati e pertanto sono stati quantificati i costi per la loro demolizione o rimozione.

Il computo, che è stato redatto sulla base del prezziario di cui alla Deliberazione 14 aprile 2023, n. 101 della Giunta regionale del Lazio recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023", individua gli oneri per la demolizione ed il conferimento in discarica pari, in cifra tonda, ad € 180.000,00: di detto importo si può considerare che una parte del materiale, stimabile in ragione del 30%, può essere recuperato in considerazione del fatto che trattasi per lo più di strutture prefabbricate o in acciaio e pertanto gli oneri per la



demolizione risultano pari ad € 126.000,00 (€ 180.000,00 – 30%) al quale devono essere aggiunti oneri, stimabili in ragione del 15% per imprevisti e per lo smaltimento dell'ulteriore materiale di risulta presente sul posto; l'importo per gli oneri per la regolarizzazione urbanistica risultano pari ad € 144.900,00 (126.000,00 + 15%).

STATO D'USO E MANUTENZIONE

All'esito degli interventi di demolizione o rimozione dei manufatti l'immobile che individua il Lotto n. 2 sarà costituito da un lotto di terreno e pertanto le caratteristiche relative allo stato d'uso di manutenzione non hanno incidenza sul valore precedentemente individuato.

STATO DI POSSESSO

L'immobile in argomento risulta nella disponibilità del debitore esecutato e pertanto dovrà ritenersi libero al momento del decreto di trasferimento: per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza individuato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

L'immobile in trattazione presenta una serie di limitazioni che sono meglio individuate nelle premesse dell'atto ai rogiti del notaio Leonello Anderlini di Roma, stipulato in data 27 dicembre 1995, rep. 26753, raccolta 17931: si fa riferimento alla presenza di servitù di elettrodotto, servitù di passaggio, appartenenza del fondo alla Riserva del Litorale Romano e al Consorzio di Bonifica Ostia – Maccarese con i relativi obblighi e vincoli: per tale motivo si ritiene opportuno operare un'ulteriore detrazione quantificabile in ragione del 5% del valore determinato in precedenza e che risulta pari ad € 27.285,19 (€ 545.703,75 x 5%).

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Il lotto di terreno in argomento non è gestito in condominio; tuttavia, è ricompreso all'interno del Consorzio di Bonifica Ostia – Maccarese: non si è a conoscenza circa la presenza di quote consortili insolute.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto il valore del lotto di terreno sito in Roma, in località "Macchione rotondo" ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma, alla Sezione B, Foglio 1068, particella 6 è stato quantificato in € **291.663,00** come risulta dal seguente prospetto:

Valore individuato:	€	545.703,75	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	81.855,56	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	144.900,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	27.285,19	-



Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore	€	291.663,00	

Pari in cifra tonda ad € 292.000,00 (euro duecentonovantaduemila/00)

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile, ivi compreso l'impianto di smaltimento delle acque reflue.

Le verifiche circa la legittimità edilizia dei manufatti presenti sul lotto di terreno è stata effettuata con le modalità meglio indicate nel relativo paragrafo. I costi per la riduzione in pristino sono stati determinati sulla base del citato prezziario di cui alla Deliberazione 14 aprile 2023, n. 101 della Giunta regionale del Lazio recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023" i cui costi possono discostarsi da quelli praticati dal mercato: pertanto i valori riportati sono meramente indicativi e la valutazione circa l'entità degli interventi e il costo degli stessi è rimesso alla valutazione dell'acquirente in fase di formulazione dell'offerta.

Non sono state eseguite verifiche circa la corretta posizione delle recinzioni presenti sul posto così come non è stata eseguita un'attività riconducibile alla riconfinazione, poiché detta attività non è espressamente richiesta dalla Procedura.

Non sono stati eseguiti accertamenti al fine di verificare la presenza di materiali contenenti fibre d'amianto e/o la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti nel sottosuolo.

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

Roma, 19 gennaio 2024

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ALLEGATI

- Copia dell'atto a rogito del notaio Leonello Anderlini di Roma, del 27 dicembre 1995, rep. 26753, raccolta 17931;
- Documentazione catastale;
- Esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto del sig.***
- Copia dell'istanza registrata al prot. QI/2024/0010755 del Dipartimento PAU di Roma Capitale;
- Copia della concessione edilizia 458/C del 7 maggio 2003.

