

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Integrazione

nell'Esecuzione Immobiliare del LOTTO 4 207/2021 del R.G.E.

a seguito del nuovo certificato urbanistico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Percaccio Gloria Carmen

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La sottoscritta Arch. Gloria Carmen Percaccio, in qualità di esperto stimatore incaricato nel procedimento RGE 207/2021, ha ritirato il nuovo certificato urbanistico relativo al terreno oggetto di esecuzione, sito in Roma Lotto 4, bene 17, identificato catastalmente al Foglio 44, Particella 130 e Foglio 44, Particella 27 .

Dal certificato si evince che:

“ che l'area, distinta nel Catasto del Comune al foglio **44** particelle **130, 27**, evidenziata sull'estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e nella successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo e Delibera di Assemblea Capitolina 169 del 11.12.2024 di adozione della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione, ricade:

nell'elaborato prescrittivo “**3. Sistemi e Regole** (scala 1:10.000 – foglio 04)” nelle componenti: per la maggior parte “Aree naturali protette nazionali e regionali” del Sistema ambientale e agricolo (Particella 27/p) disciplinata ai sensi dell'art. 69 delle NTA vigenti e per la minor parte “Ambiti a pianificazione particolareggiata definita” della Città della trasformazione del Sistema insediativo (Particelle 27/p, 130) disciplinata ai sensi dall'art. 62 delle NTA vigenti. Nello specifico trattasi del piano particolareggiato di zona “O” (recupero urbanistico) nucleo n. 3 “Torrione - Cerquetta” approvato con D.C.C. n. 33 del 07.02.2000 con destinazione: Zona a verde pubblico organizzato;

nell'elaborato prescrittivo “**4. Rete Ecologica** (scala 1:10.000 – foglio 04)” : per la maggior parte risulta ricadere nella componente primaria A (art. 72 N.T.A.); risulta interessata dal reticolo idrografico secondario (art. 71 N.T.A.) e interessata parzialmente da Boschi;

nell'elaborato gestionale **G1. “Carta per la Qualità** (scala 1:10.000 – foglio 04)”, di cui alla Deliberazione di A.C. n.60 del 27.06.2024, non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g) ai sensi dell'art. 16, comma 1, delle NTA vigenti;

nell'elaborato gestionale **G8. “Standard Urbanistici** (scala 1:10.000 – foglio 04)” : la minor parte dell'area è classificata Verde pubblico di livello locale: Acquisizione mista (cessione gratuita/esproprio)

Stante l'adozione della D.A.C. 169 del 11.12.2024 avente ad oggetto: “Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008” e la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia (ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii), si rimanda alla lettura congiunta delle prescrizioni contenute negli articoli oggetto di modifica.

Si precisa che l'area risulta compresa nella Riserva naturale Regionale "Veio" istituita con L.R. 06.10.1997, n. 29 (B.U.R.L. 10.11.1997, n. 31 S.O. n. 2). Successivamente il Piano del Parco Naturale di Veio è stato approvato con D.C.R.L. n. 2 del 19.02.2025 (B.U.R.L. n. 23 del 20.03.2025 suppl. 1).

Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'area non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa altresì che l'area risulta censita negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008), con l'indicazione: "Terreni liberati da usi civici allodiali (D.lgs. n. 42/2004 art. 142 comma 1 lett. h)".

Confrontando i due certificati urbanistici (certificato urbanistico del 02.06.2024 e quello del 31.07.2025) si rilevano le seguenti divergenze:

▪ **Elaborato gestionale G1 – "Carta per la Qualità"**

- **Certificato del 02.06.2024:** per la maggior parte, l'immobile risulta ricompreso nei *Parchi istituiti* e contestualmente è precisato che, ai sensi dell'art. 16, comma 1, NTA, non risultano individuati elementi dalla lettera a) alla lettera g).
- **Certificato del 31.07.2025:** non viene più riportata l'appartenenza alla categoria *Parchi istituiti*; viene esclusivamente precisata l'assenza di elementi rilevanti ai sensi dell'art. 16, comma 1, NTA. Quindi la classificazione positiva come *Parchi istituiti*, presente nel certificato 2024, non è confermata nel certificato 2025, comportando una modifica dell'inquadramento urbanistico-gestionale dell'immobile/area.

▪ **Aggiornamenti normativi e pianificatori**

- **Certificato del 02.06.2024:** non riporta alcun richiamo alla variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG né all'approvazione del Piano del Parco di Veio, risultando ancorato al quadro pianificatorio precedente.
- **Certificato del 31.07.2025:** richiama espressamente la **D.A.C. n. 169/2024** (adozione della variante parziale alle NTA con conseguente applicazione delle misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 12, comma 3, DPR 380/2001) e l'approvazione del Piano del Parco di Veio con D.C.R.L. n. 2/2025. Quindi, il certificato del 2025 recepisce un quadro pianificatorio e vincolistico aggiornato, con conseguente modifica della disciplina applicabile

all'area/immobile rispetto al certificato del 2024; pertanto, è opportuno aggiornare il relativo capitolo, che deve essere considerato da sostituirsi integralmente per consentire una lettura più chiara e fluida:

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, identificato al **Catasto del Comune di Roma** ai **fogli 44 particelle 27 e 130**, ricade, secondo il **Piano Regolatore Generale vigente** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008, e successive varianti, nelle seguenti categorie:

Parco di Veio – Aree naturali protette

La maggior parte della superficie ricade nelle **Aree naturali protette nazionali e regionali**, Sistema ambientale e agricolo (particella 27/p), disciplinata dall'**art. 69 NTA**.

L'area è soggetta alle disposizioni del **Piano Territoriale Paesistico n.7 “Veio-Cesano”**, del **Piano di Assetto del Parco di Veio** (giugno 2017) e del **Piano del Parco di Veio** approvato con D.C.R.L. n. 2 del 19.02.2025.

Sono applicabili le **misure di salvaguardia** ai sensi del **comma 3 dell'art. 12 DPR 380/2001**, a seguito dell'adozione della **variante parziale delle NTA** (DAC n. 169/2024).

Agro Romano – Città della trasformazione

La minor parte della superficie (particelle 27/p e 130) ricade negli **Ambiti a pianificazione particolareggiata definita** del Sistema insediativo, disciplinata dall'**art. 62 NTA**.

Trattasi del **Piano Particolareggiato di Zona “O”, nucleo n. 3 “Torrione - Cerquetta”**, approvato con D.C.C. n. 33/2000, destinazione **Zona a verde pubblico organizzato**.

Carta per la Qualità

Non risultano vincoli o prescrizioni aggiuntive ai sensi dell'**art. 16 NTA**.

Rete ecologica e standard urbanistici

La maggior parte dell'area ricade nella **componente primaria A** (art. 72 NTA), è interessata dal **reticolo idrografico secondario** (art. 71 NTA) e parzialmente da boschi.

La minor parte è classificata **Verde pubblico di livello locale: Acquisizione mista (cessione gratuita/esproprio)**.

Altre informazioni rilevanti

L'area non risulta tra i soprassuoli percorsi da incendi boschivi (Legge Quadro n. 353/2000, art. 10, comma 1).

Risulta censita negli allegati relativi all'“**Attestazione di esistenza gravami usi civici**” del 23.01.2008, con indicazione: “Terreni liberati da usi civici allodiali” (D.lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. h).

Roma, 4 settembre 2025

In fede

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Percaccio Gloria Carmen