

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI****G.E. DOTT. MARCO MANCINETTI****PROCEDURA NRGE. 1230.2015****(ALLA QUALE E' RIUNITA LA NRGE. 771.2018)****RELAZIONE DEL DELEGATO****CON ISTANZA DI MODIFICA DELLA DESCRIZIONE DEL****BENE DI CUI ALL'ORDINANZA DI VENDITA****nella esecuzione introdotta da**

non in proprio ma in

nome e per conto della

n persona del legale rap-

presentante *pro tempore*,**nei confronti**

compro-

prietari ciascuno in misura pari al 50% *pro indiviso*.**§ § § § §**

Il sottoscritto **Avv. Giuseppe Russo**, nominato quale Professionista Delegato alle operazioni di vendita, con provvedimento del 02.07.2019 e successiva proroga, deposita la presente Relazione per evidenziare quanto di seguito.

I. OGGETTO DELLA DELEGA.

Costituisce oggetto della delega il compendio immobiliare, pignorato per il diritto di proprietà, sito nell'Agro Romano in zona Casalotti (XIV Municipio), con accesso dalla Via di Boccea, 922, che comprende nn. 3

fabbricati e una pluralità di terreni agricoli circostanti, investiti a colture di diversa tipologia (seminativo, pascolo bosco ceduo, orto irriguo e altro). E, più precisamente:

1) edificio adibito ad abitazione (ex casa colonica) e realizzato agli inizi del 1900, che si sviluppa su due livelli ed è composto da n. 2 stanze e servizi al piano terra e n. 4 stanze, bagno e luogo igienico al piano primo, per una superficie commerciale di mq. 219,00.

Al momento del sopralluogo, si presentava in uno stato di parziale abbandono e degrado, sia per quanto attiene le facciate esterne, le finiture (tinteggiature pareti/soffitto, rivestimenti di bagni e cucina, pavimentazione ecc.), i serramenti (interni ed esterni) e gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e termo-idraulico).

Censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 336, P.IIa 45, Sub. 2, z.c. 6, cat A/2, cl. 4, cons 8,5 vani, r.c. € 1.009,67;

2) edificio connesso all'attività agricola (stalla) e realizzato agli inizi del 1900, che confina (a mezzo della propria parete sud) con l'abitazione, ha un'altezza inferiore alla stessa e sviluppa una superficie commerciale di mq. 462,00.

Al momento del sopralluogo, versava in stato di parziale abbandono e non era utilizzato per il ricovero degli animali, ma adibito a magazzino/deposito di materiale vario.

Censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 336, P.IIa 45, Sub. 501, z.c. 6, cat. D/10, r.c. € 1.824,00;

3) edificio connesso all'attività agricola (agriturismo) e realizzato negli anni '30, che è posizionato su un'area più interna rispetto

all'ingresso ed era in origine adibito a fienile.

E' stato oggetto di un recente e radicale intervento di ristrutturazione e consolidamento, per essere convertito in agriturismo.

La sagoma dell'involucro edilizio non ha subito sostanziali modifiche: dal punto di vista architettonico si evidenzia il nuovo ballatoio di accesso ai n. 5 alloggi (prospetto ovest) e i relativi n. 5 balconi (prospetto est).

Il volume dell'ex fienile è ora ripartito su due livelli, con la creazione di un locale per la ristorazione, di superficie commerciale di mq. 181,00, e uno soprastante riservato agli alloggi con bagno interno, di superficie commerciale di mq. 136,00, raggiungibile da una rampa esterna.

L'intervento di ristrutturazione ha richiesto, oltre al consolidamento delle fondazioni di sostegno alla muratura perimetrale, anche il contributo di una nuova struttura portante per la realizzazione dell'impalcato (alloggi).

Censito al N.C.E.U. del medesimo Comune **al Foglio 336, P.IIa 45, Sub. 502**, z.c. 6, cat. D/10, r.c. € 390,00.

4) terreno a seminativo, bosco ceduo e pascolo arborato, della superficie di mq 11.000; **censito al C.T.** del medesimo Comune **al Foglio 336, P.IIa 37**; Seminativo/4, sup. mq. 440, R.D./R.A. € 2,26 /1,25; Bosco ceduo/3, sup. mq 7.625, R.D./R.A. € 6,62/1,97; Pascolo arborato/3 sup. mq 2.935, R.D./R.A. € 2,25/1,52;

5) terreno a seminativo, della superficie di mq 12.610; **censito al C.T.** del medesimo Comune **al Foglio 336, P.IIa 38**; Seminati-

vo/4, sup. mq 12.610, R.D./R.A. € 81,86/35,82;

6) terreno a seminativo e pascolo, della superficie di mq 5.880; **censito al C.T.** del medesimo Comune **al Foglio 336, P.lla 39**; Seminativo/1, sup. mq 3.080, R.D./R.A. € 43,62/19,88; Pascolo/3, sup. mq 2.800, R.D./R.A. € 1,57/1,01;

7) terreno a seminativo e pascolo arborato della superficie di mq 4.460; **censito al C.T.** del medesimo Comune **al Foglio 336, P.lla 41**; Seminativo/1, sup. mq 634, R.D./R.A. € 8,98/4,09; Pascolo arborato/3, sup. mq 3.826, R.D./R.A. € 2,93/1,98;

8) terreno a seminativo e bosco ceduo, della superficie di mq 7.030; **censito al C.T.** del medesimo Comune **al Foglio 336, P.lla 42**; Seminativo/4, sup. mq. 1.206, R.D./R.A. € 7,83/3,43; Bosco ceduo/3, sup. mq. 5.824, R.D./R.A. € 5,05/1,50;

9) terreno a seminativo, della superficie di mq 9.040; **censito al C.T.** del medesimo Comune **al Foglio 336, P.lla 44**; Seminativo/3, sup. mq 9.040, R.D./R.A. € 72,55/35,02;

10) ente urbano, corte pertinenziale dei fabbricati, della superficie di mq. 8.240; **censito al C.T.** del medesimo Comune **al Foglio 336, P.lla 45**; Ente urbano, sup. mq 8.240;

11) terreno a orto irriguo, della superficie di mq 10.310; **censito al C.T.** del medesimo Comune **al Foglio 336, P.lla 46**; Orto irriguo/1, sup. mq 10.310, R.D./R.A. € 483,37/186,36;

12) terreno a seminativo e pascolo, della superficie di mq 1.100; **censito al C.T.** del medesimo Comune **al Foglio 336, P.lla 107**; Seminativo/1, sup. mq 1.099, R.D./R.A. € 15,56/7,09; Pascolo/3, sup.

mq 1, R.D./R.A. € 0,01/0,01;

13) terreno a orto irriguo, della superficie di mq. 3.380; **censito al**

C.T. del medesimo Comune **al Foglio 336, P.lla 108**; Orto irri-

guo/1, sup. mq 3.380, R.D./R.A. € 158,29 / 61,10;

14) terreno a seminativo irriguo, della superficie di mq. 26.600; **cen-**

sito al C.T. del medesimo Comune **al Foglio 336, P.lla 2611**;

Seminativo irriguo/2, sup. mq 26.600, R.D./R.A. € 558,92/226,67;

15) terreno a seminativo irriguo, della superficie di mq 19.800; **censi-**

to al C.T. del medesimo Comune **al Foglio 336, P.lla 2612**; Se-

minativo irriguo/2, sup. mq 19.800, R.D./R.A. € 417,06 / 168,73.

II. INTERESSE ARCHEOLOGICO

Come evidenziato nelle Relazioni depositate in atti dagli Ausiliari, l'area riveste un interesse sotto il profilo archeologico, in particolare in quanto nel terreno (part. 46), a una profondità di circa 1,50 m dal piano di campagna, è presente un tratto di basolato dell'antica via Cornelia, strada consolare romana che collegava Roma a Cerveteri. Inoltre, all'ingresso del compendio, si trova esposto un "cippo funerario" sempre di epoca romana.

Sotto questo profilo, si evidenzia che:

a) al 02.07.2019 (data di emissione dell'Ordinanza di vendita), l'area pignorata non risultava interessata da alcun vincolo.

La suddetta circostanza veniva anche espressamente confermata dall'Ing. Emilio Acernese, Esperto stimatore, all'udienza incidentale del 12/12/2019 - fissata su istanza congiunta degli Ausiliari in relazione alla presenza (assunta da parte esecutata) di un "vincolo ar-

*cheologico” sull’area pignorata, non rilevato né descritto in perizia e in ordinanza di delega -, allorché veniva dallo stesso precisato che **“la sovrintendenza ha comunicato l’inesistenza attuale del vincolo archeologico diretto come da relazione che deposita”**.*

Il fascicolo veniva rimesso allo scrivente, con disposizione di integrazione della descrizione del bene ([all. 1](#));

b) al momento della ripresa delle attività delegate, sospese per effetto delle disposizioni assunte per l’emergenza Covid 19, con la pec del 28.07.2020 veniva notificato il Decreto del Segretario Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio, Presidente della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Lazio del Ministero per i Beni e le Attività culturali e per il Turismo relativo al dispositivo di tutela archeologica diretta sull’area in oggetto – n. di repertorio SR-LAZ 93 del 06/07/2020 – acquisito agli atti dell’Ufficio con prot. n. SS-ABAP-RM 28530 del 08/07/2020, composto da n. 8 pagine.

Per effetto di quanto precede, ***“Ai sensi dell’art. 10, comma 3, del Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii, l’immobile meglio individuato nelle premesse e distinto in Catasto del Comune di Roma al F. 336, p.lle 2612 parte, 45 parte, 108 parte, 46 parte, è dichiarato di interesse particolarmente importante e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente”***.

A seguito dell’istanza del 07.09.2020 depositata da parte dello scrivente ([all. 2](#)), il Signor Giudice dell’Esecuzione disponeva

l'integrazione della Ordinanza di vendita, con rimessione del fascicolo al Delegato;

c) tralasciando quanto oggetto della successiva istanza, depositata in data 01.08.2021 ([all. 3](#)) a seguito della ricezione della richiesta del Ministero di ***“chiarimenti sulle modalità attuative delle previsioni dell’art. 60, comma 2 del d.lgs.42/2004, stante una asta telematica per lotto unico”*** – sia in quanto oggetto del provvedimento del Signor Giudice della Esecuzione del 07-11.10.2021 sia in quanto superata dal Decreto di cui *infra* -, da ultimo, nella pendenza della vendita fissata al 23.02.2022, sempre quale I esperimento, con la pec del 04.01.2022 ([all. 4](#)) veniva notificato il Decreto del Segretario Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio, Presidente della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Lazio del Ministero della Cultura relativo al dispositivo di tutela archeologica diretta sull’area in oggetto e di prescrizioni di tutela indiretta n. di repertorio SR-LAZ 256 del 30/12/2021 – acquisito agli atti dell’Ufficio con prot. n. SS-ABAP-RM|04/01/2022|0000484-P, composto da n. 27 pagine.

Per effetto di quanto precede, ***“Ai sensi dell’art. 10, comma 1, del Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii, gli immobili meglio individuati nelle premesse e distinti in Catasto del Comune di Roma al Foglio 336, particelle 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 parte; 45 sub 2 (c.f.); 45 sub 501 (c.f.); 45 sub. 502 (c.f.); 46 parte, 107, 108 parte, 2612 parte, delimitati con linea rossa continua nell’allegata planimetria catastale e campiti con linee rosse***

oblique parallele, sono dichiarati di interesse particolarmente importante e vengono quindi sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 45 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, nei confronti degli immobili distinti in Catasto del Comune di Roma al al Foglio n. 336, part.lla 2611, individuati con quadrettatura verde nell'allegata planimetria catastale e descritti nell'allegata relazione tecnico-scientifica, sono dettate le seguenti prescrizioni:

1) Si fa divieto di effettuare:

- Costruzioni a carattere permanente di qualunque genere e tipo.*
- Aratura, uso del ripper e coltivazione di specie vegetali erbacee e/o arboree con apparato radicale invasivo che richieda una piantumazione, un'escavazione o un movimento terra ad una profondità superiore ai 30 cm di profondità dal piano di campagna.*

2) Si fa divieto senza previa autorizzazione della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma di effettuare:

- Qualunque attività di scavo, ivi comprese quelle necessarie per lavori di pubblica utilità (messa in opera di cavi sotterranei, condutture idriche e fognanti, illuminazione, etc.) e per la piantumazione di eventuali alberature;*
- Qualunque intervento che comporti un'alterazione dello stato dei luoghi e dell'ambiente attuale, anche ai fini della valorizzazione dell'area;*
- Costruzioni a carattere non permanente;*

3) Dovranno essere concordate con la Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma:

- Le specie arboree e arbustive da mettere eventualmente a dimora”.

Va precisato che il Decreto investe anche le Part.lle 40 e 43, che non sono oggetto di esecuzione.

Ritenuto che

alla luce del recente sviluppo, appare necessario procedere alla ulteriore integrazione della descrizione del compendio di cui all’Ordinanza di vendita, per poi provvedere alla fissazione di un nuovo esperimento.

§ § § § § §

Tutto ciò premesso, lo scrivente

rivolge istanza

al Signor Giudice della Esecuzione affinché, tenuto conto di quanto sopra esposto, **voglia modificare la descrizione del bene come da allegato alla presente** ([all. 5](#)), anche in quanto maggiormente conforme al modello di Sezione, al fine di poter procedere alla fissazione di un nuovo esperimento.

Con osservanza.

Roma, 10.01.2022

Avv. Giuseppe Russo