



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 DELEGATOCON ISTANZA DI MODIFICA DELLA DESCRIZIONE DELBENE DI CUI ALL'ORDINANZA DI VENDITA

nella esecuzione introdotta da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., non in proprio ma in nome e per conto della MPS Capital Service Banca per le Imprese S.p.a., già MPS Banca per l'Impresa S.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*,

**nei confronti**

dei Signori *** e *******, comproprietari 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.IIIa 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.IIIa 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-



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®6) terreno a seminativo e pascolo, della superficie di mq 5.880; **censi-****to al C.T.** del medesimo Comune **al Foglio 336, P.lla 39**; Semi-

nativo/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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

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; Pa-

scolo arborato/3, sup. mq 3.826, R.D./R.A. € 2,93/1,98;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 ce-

duo/3, sup. mq. 5.824, R.D./R.A. € 5,05/1,50;

ASTE
GIUDIZIARIE®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;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 irri-

guo/1, sup. mq 10.310, R.D./R.A. € 483,37/186,36;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®12) terreno a seminativo e pascolo, della superficie di mq 1.100; **censi-****to al C.T.** del medesimo Comune **al Foglio 336, P.lla 107**; Se-

minativo/1, sup. mq 1.099, R.D./R.A. € 15,56/7,09; Pascolo/3, sup.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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.IIa 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.IIa 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.IIa 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 diposizione 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.IIe 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 supertata 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.IIa 2611, individuati con quadrettatura verde nell'allegata planimetria ca-

tastale 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.IIe 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

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà del compendio immobiliare sito nell'Agro Romano in zona Casalotti (XIV Municipio), con accesso dalla Via di Boccea, 922, che comprende n. 3 fabbricati oltre a 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. 286,00.

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 NCEU 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. 474,00.

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 NCEU 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, e uno soprastante riservato agli alloggi con bagno interno, raggiungibile da una rampa esterna; il tutto per una superficie commerciale complessiva di 318,00 mq.

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 NCEU 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; Seminativo/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; **consito al C.T.** del medesimo Comune al Foglio 336, P.IIa 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; **consito al C.T.** del medesimo Comune al Foglio 336, P.IIa 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; **consito al C.T.** del medesimo Comune al Foglio 336, P.IIa 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; **consito al C.T.** del medesimo Comune al Foglio 336, P.IIa 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; **consito al C.T.** del medesimo Comune al Foglio 336, P.IIa 45; Ente urbano, sup. mq 8.240;

11) terreno a orto irriguo, della superficie di mq 10.310; **consito al C.T.** del medesimo Comune al Foglio 336, P.IIa 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; **consito al C.T.** del medesimo Comune al Foglio 336, P.IIa 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; **consito al C.T.** del medesimo Comune al Foglio 336, P.IIa 108; Orto irriguo/1, sup. mq 3.380, R.D./R.A. € 158,29 / 61,10;

14) terreno a seminativo irriguo, della superficie di mq. 26.600; **consito al C.T.** del medesimo Comune al Foglio 336, P.IIa 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; **consito al C.T.** del medesimo Comune al Foglio 336, P.IIa 2612; Seminativo irriguo/2, sup. mq 19.800, R.D./R.A. € 417,06 / 168,73.

Confini: il terreno oggetto dell'esecuzione è un'area di forma trapezoidale, delimitata a est da un corso d'acqua denominato "Rio Galeria", che scorre parallelamente all'adiacente Via della Storta, a sud dalla Via di Boccea e per i restanti lati da altri appezzamenti individuati al Catasto Terreni al Foglio 336 - part. 31, 33, 34, 35, 36, 40, 43 e 1235, s.a.

Come evidenziato nella relazione dell'Esperto stimatore, dal punto di vista orografico l'area è particolarmente movimentata: dalla vasta porzione pianeggiante di circa 5 ettari che costeggia Via della Storta e parte della Via di Boccea (part. 2611, 45, 46 e 108), superati i fabbricati e procedendo verso ovest si sale per un canalone (part. 41) che costeggia a destra un vasto promontorio ricco di vegetazione (part. 37) e a sinistra una fascia boschiva (part. 44). Superato un dislivello di circa 20m si giunge su di un altopiano in leggera pendenza (part. 38). Da segnalare che tra il fabbricato principale, costituito da casale e stalla, e l'ex fienile, è ancor oggi presente un antico fontanile in pietra rappresentato anche sull'estratto di mappa, ove viene riportato anche un ulteriore manufatto, posto all'estremità nord della particella 45, una porcilaia andata distrutta nel tempo.

L'area riveste un interesse sotto il profilo archeologico, 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 e, all'ingresso del compendio, è esposto un "cippo funerario" sempre di epoca romana.

Si rimanda al contenuto dei due certificati di destinazione urbanistica depositati quale allegato 4 alla Relazione tecnica di Ufficio del 05.05.2017 e si evidenzia che:

- con nota indirizzata all'Esperto stimatore, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma precisava che *“la suddetta area non è stata sottoposta finora a vincolo archeologico diretto ai sensi della Parte II, Titolo I, art. 13 e ss. del D.o L.vo 42/2004 (c.d. “Codice dei Beni Culturali”), ma ricade invece in area sottoposta a vincolo archeologico-paesaggistico ai sensi della Parte III, Titolo I del suddetto Codice, artt. 134, comma 1, b, e 142, comma 1, punto m, come indicato nella tavola B 24 del P.T.P.R.”*. La suddetta Soprintendenza Speciale, comunicava che *“effettuati gli opportuni sopralluoghi, sta predisponendo la dichiarazione di interesse culturale per i tratti di basolato e per i reperti mobili conservati nel compendio in oggetto”*;
- con il Decreto del Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività culturali e per il Turismo per il Lazio relativo al dispositivo di tutela archeologica diretta sull'area – 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, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii, l'immobile distinto in Catasto del Comune di Roma al F. 336, p.IIe 2612 parte, 45 parte, 108 parte, 46 parte, veniva dichiarato di interesse particolarmente importante e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente;
- con il Decreto del Segretario Regionale 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 -, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii, gli immobili 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, sono stati dichiarati di interesse particolarmente importante e sono quindi sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente;
- con il medesimo Decreto, 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.IIa 2611, sono state 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.

Regolarità edilizia e urbanistica: sotto il profilo edilizio, la Relazione peritale in atti evidenzia che:

- i tre fabbricati sono preesistenti alla legge quadro urbanistica n. 1150 del 1942;

- in relazione all'attuale possibilità di accedere dalla stalla direttamente all'abitazione, si richiama la previsione di cui al punto 6.5.1 dell'allegato IV del D.Lgs. 81/08 - Testo Unico per la Sicurezza -, per cui "*Le stalle non devono comunicare direttamente con i locali di abitazione*";

- l'intervento di riconversione del fienile in agriturismo, è avvenuto con progetto presentato presso il Comune di Roma in data 16/07/2003 - prot. 3661, successiva "*Autorizzazione per l'esercizio di attività agrituristica*" prot. QA6208 del 12/10/2004 e proseguito con D.I.A. del 12/08/2008 - prot. 38146 presentata presso lo "Sportello Unico per le Attività Ricettive per l'esecuzione di "*Opere di completamento autorizzate con prot. QA6208*" e successiva integrazione per la progettazione di "*Nuovi tipi edilizi*" del 19/10/2010, fino al collaudo dell'opera avvenuto in data 17/10/2013. A oggi, è ancora in essere l'intervento per la realizzazione di un bagno per disabili, avviato tramite "*C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata*" presentata il 24/04/2014 presso il Municipio XIV del Comune di Roma con prot. 39330.

A seguito di consultazione presso lo sportello dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, non sono risultate istruite pratiche per immobili siti in Via di Boccea 922: l'immobile dunque risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'Ing. Emilio Acernese ha potuto verificare la sostanziale corrispondenza tra la descrizione dei terreni oggetto del titolo di provenienza con quella di cui all'atto di pignoramento.

A seguito di sopralluogo, è stata riscontrata:

- la mancata corrispondenza del prospetto ovest dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al sub 2 con la planimetria catastale e la modifica di alcune tramezzature interne (abitazione);
- la mancata corrispondenza dei prospetti dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al sub 501 con la planimetria catastale e la modifica di alcune tramezzature interne (stalla);
- il mancato aggiornamento della planimetria e visura catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al sub 502 (l'ex fienile, su un unico livello, oggi ristrutturato e trasformato in agriturismo, su due livelli).

Formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento: il compendio risulta gravato dall'atto unilaterale d'obbligo edilizio, a favore del Comune di Roma, trascritto il 05.08.2004 presso la Conservatoria di Roma ai nn. 93122/59464.

Stato di occupazione: il compendio è stato rinvenuto nella detenzione di un soggetto terzo, in forza del contratto di affitto di fondo rustico, stipulato in data 02.05.2007 e registrato in data 24.05.2007 presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 3 al n. 8737 Serie 3, non più opponibile alla procedura in quanto non trascritto e con un canone integrante la fattispecie prevista dall'art. 2923, III comma, c.c.. Una porzione del compendio stesso è nella disponibilità della parte esecutata ed è adibita ad abitazione propria e del proprio nucleo familiare.

E' stato emesso l'Ordine di liberazione, la cui esecuzione è differita al momento dell'aggiudicazione e su istanza dell'aggiudicatario.



Il tutto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si rimanda.

