
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 1009/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione lotti	29
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1009/2024 del R.G.E.....	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 300.000,00	35

INCARICO

All'udienza del 14/09/2025, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, Fax 06 93374955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dl seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Osini, 181, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un capannone censito catastalmente come laboratorio per arti e mestieri (cat. C/3). Il cespite è ubicato nel Comune di Roma, in zona Rocca Cencia (estrema periferia, esterna al Grande Raccordo Anulare), precisamente in Via Osini snc (identificato catastalmente al n. 181); tale asse stradale delimita il confine con il limitrofo Comune di Montecompatri.

Esternamente l'immobile, disposto su un unico piano, si presenta in stato di abbandono e degrado come testimoniato dalla vegetazione spontanea cresciuta davanti al cancello di ingresso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 13.11.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avvocato Giovanna Sebastio che ha redatto il verbale di accesso negativo (che si allega) in quanto nessuno era presente.



In attuazione del provvedimento di liberazione emesso dal G.E. in data 10.02.2026, il giorno 16.03.2026 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Giovanna Sebastio come meglio specificato nel verbale di accesso forzoso che si allega.

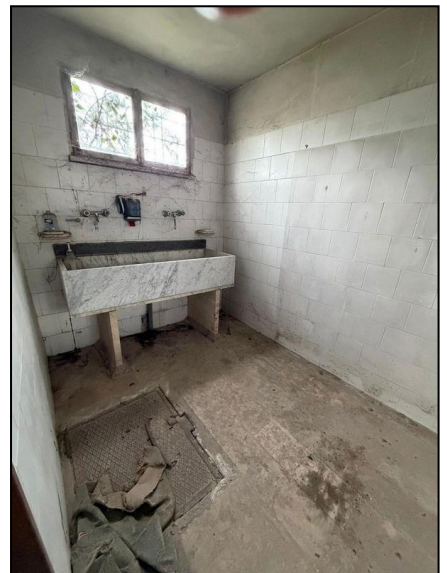
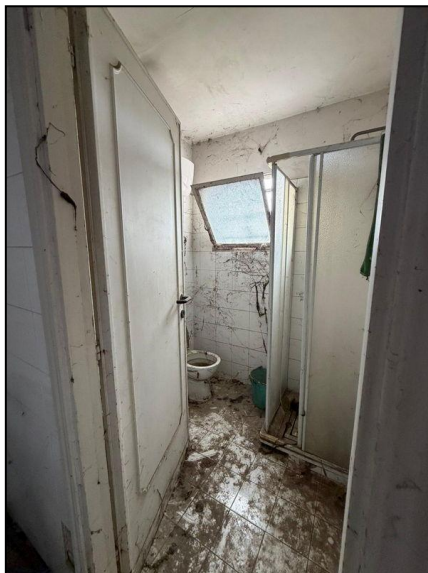
L'accesso al compendio avviene tramite un cancello metallico sito su Via Osini snc; da qui si percorre un'area di pertinenza asfaltata, fortemente ammalorata, fino a raggiungere il portone d'ingresso al capannone in materiale metallico. L'immobile si presenta in stato di completo abbandono, ingombro di materiale di risulta e composto di un ampio vano di forma rettangolare con all'interno due ambienti definiti catastalmente spogliatoi uno dei quali finestrato e con una piccola propaggine che fuoriesce dal perimetro del rettangolo in cui si trova l'anti bagno e il bagno finestrato. Tutto il perimetro, a circa 4,00 mt di altezza, è dotato di finestre, alcune apribili.

Si riscontrano danni manutentivi della copertura, gli infissi risultano danneggiati e alcune porte interne sono state divelte. La corte di pertinenza esclusiva, che circonda il bene, è in stato di incuria, con presenza di arbusti e vegetazione infestante. L'intera proprietà è delimitata da un muro di cinta in blocchi di tufo.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata al condono edilizio 86/355360/0 come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".





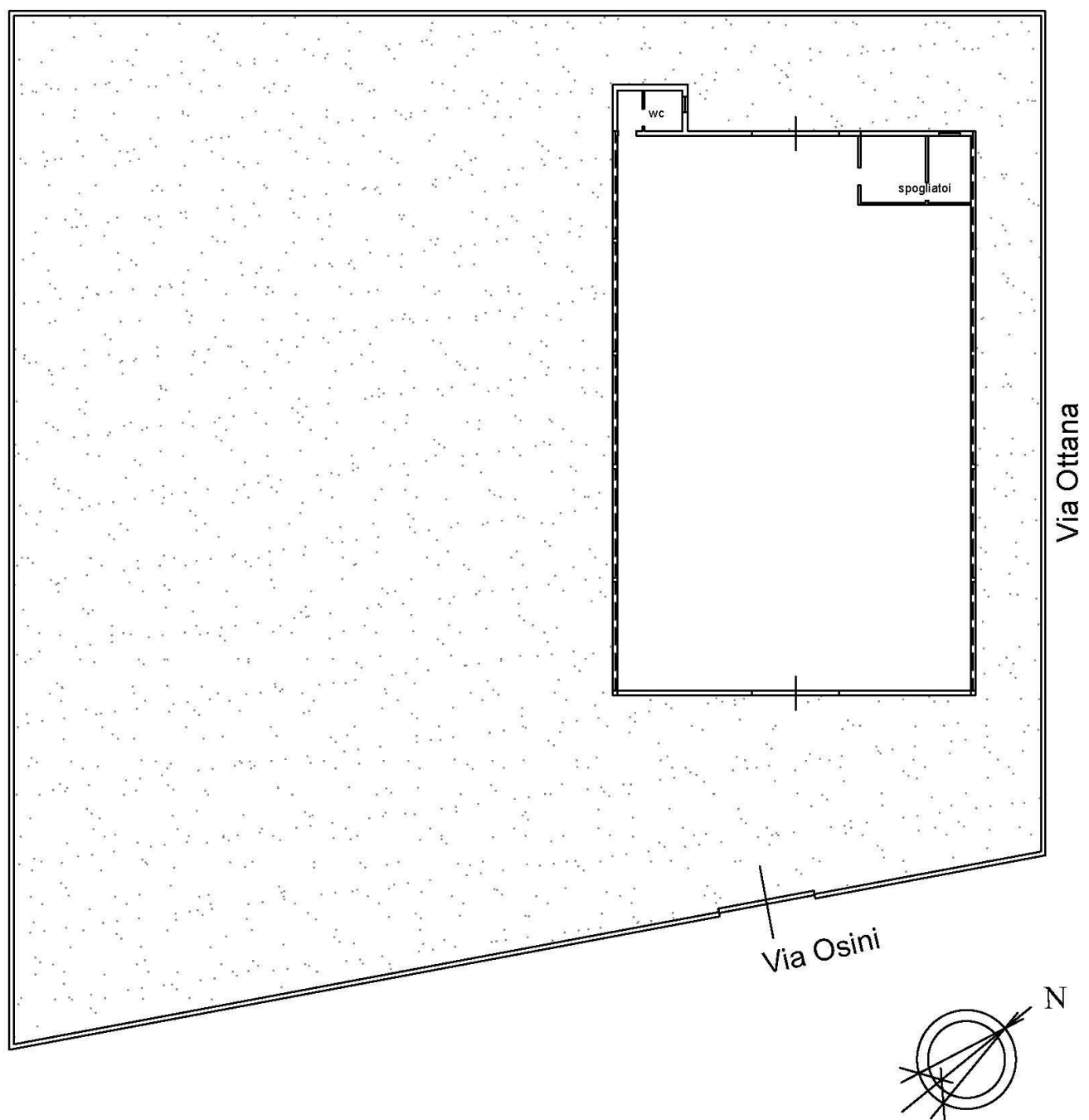




PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

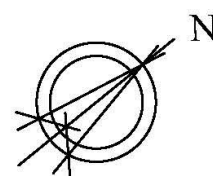
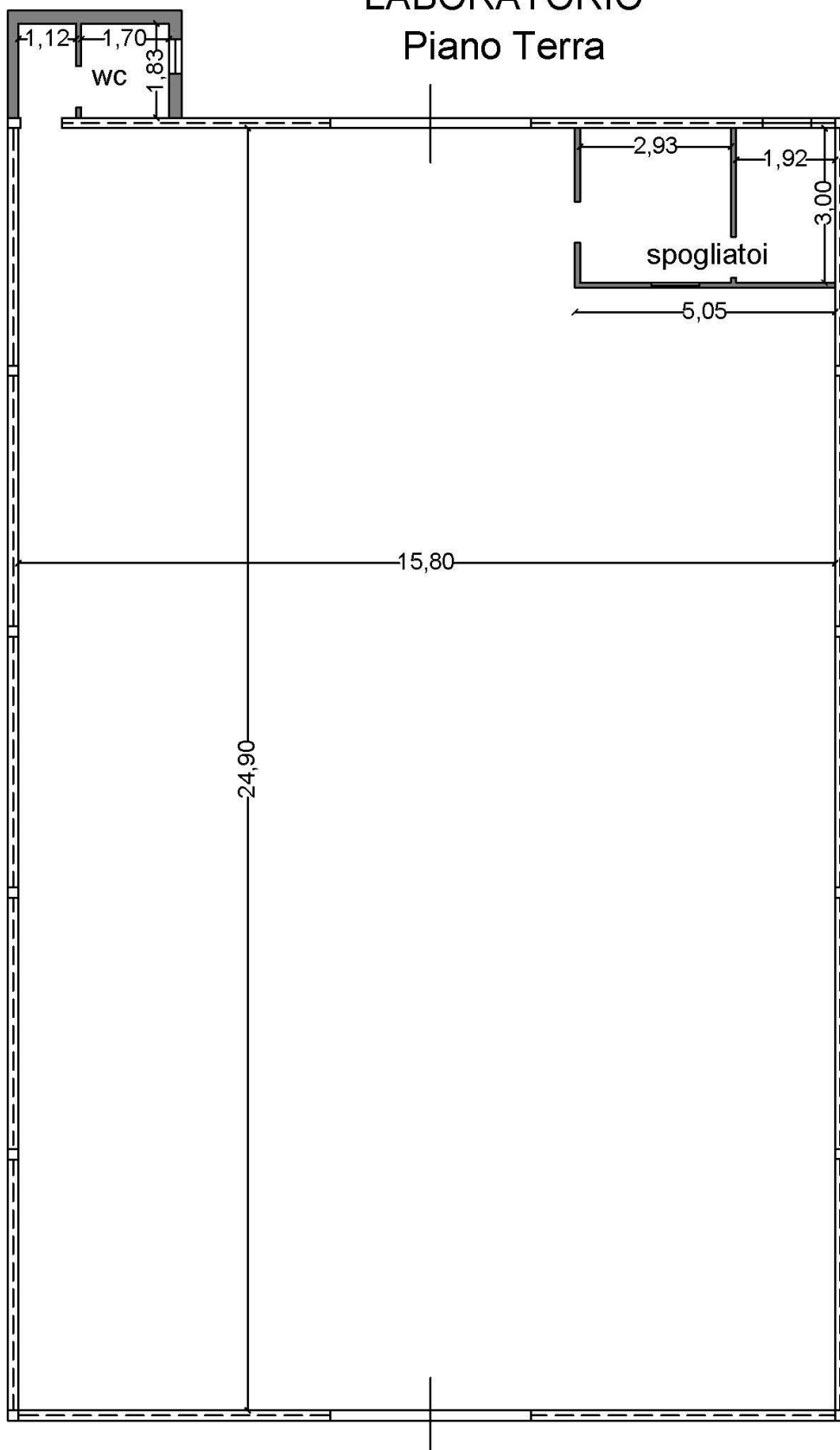
Via Osini, 181
LABORATORIO
Piano Terra

Via Onifai



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Osini, 181
LABORATORIO
Piano Terra



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Osini, 181, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il laboratorio de quo confina con: la corte di pertinenza sui 4 lati, la particella 3370, distacco su via Osini, via Ottana, via Onifai, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Laboratorio	396,00 mq	418,00 mq	1	418,00 mq	5,70 m	T
Corte di pertinenza	1270,00 mq	1270,00 mq	0,01	12,70 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				430,70 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				430,70 mq		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel quadrante est del Comune di Roma, in zona Rocca Cencia, area periferica ed esterna al Grande Raccordo Anulare in prossimità del confine amministrativo con il limitrofo Comune di Monte Compatri.

La zona è caratterizzata prevalentemente da edificazioni a carattere residenziale di modesta densità, con presenza di fabbricati simili tra loro, per lo più sviluppati su uno o due livelli fuori terra, sorti in gran parte tra gli anni '70 e '90, spesso in assenza di una pianificazione urbanistica. Il contesto urbano presenta caratteristiche tipiche delle aree di estrema periferia romana, con edificazione eterogenea e diffusa.

Da un'analisi del contesto territoriale, delle infrastrutture e dei servizi presenti, si può affermare che la zona si identifica con una bassa densità terziaria e con una limitata dotazione di servizi pubblici e privati, pur risultando presenti nelle aree limitrofe attività commerciali di prima necessità, esercizi artigianali e servizi di quartiere.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

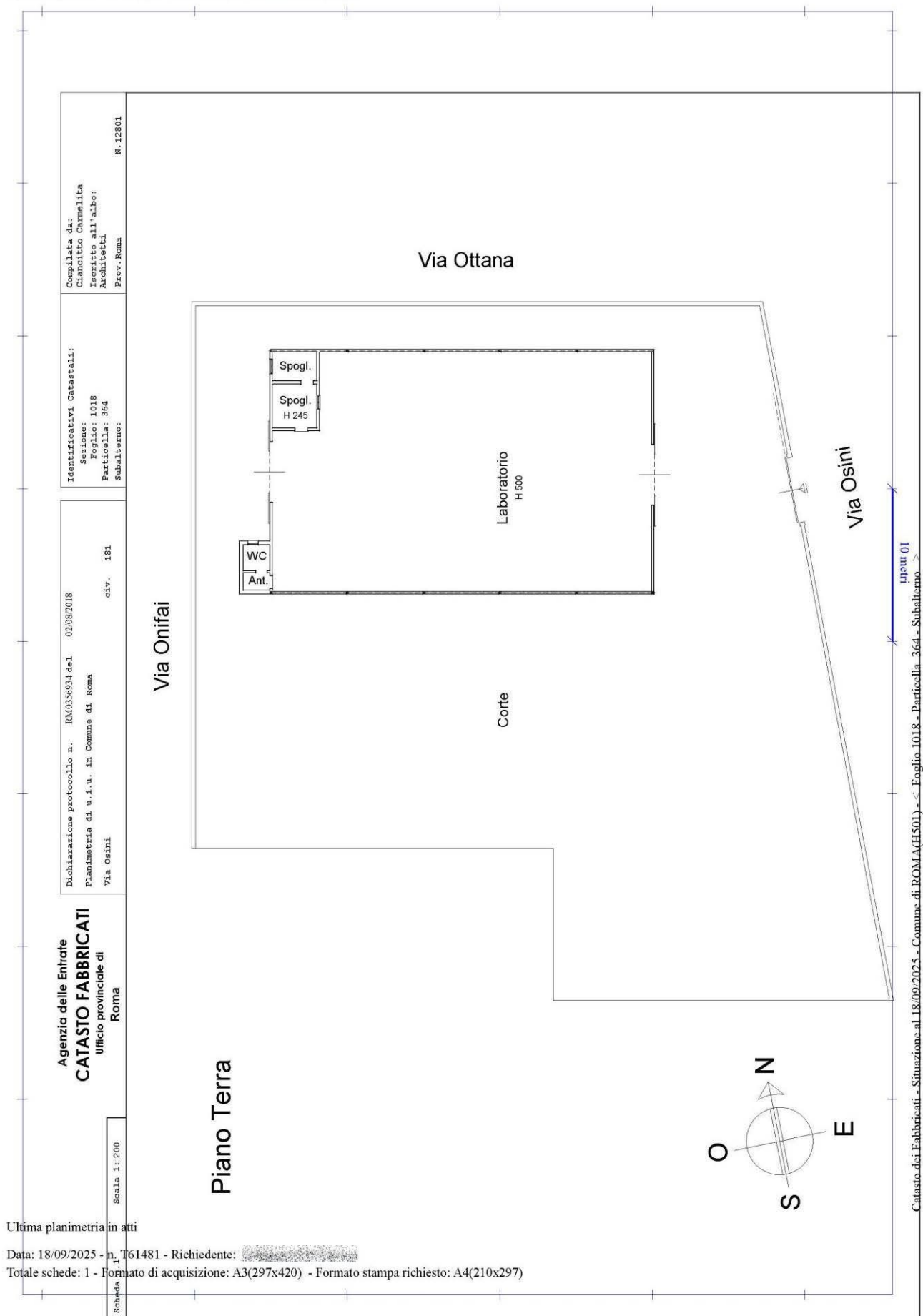
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 25/02/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 364, Zc. 6 Categoria B3 Piano T
Dal 25/02/1976 al 26/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 364, Zc. 6 Categoria B3 Piano T
Dal 26/03/2007 al 26/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 364, Zc. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 429 mq Rendita € 1.861,10 Piano T
Dal 26/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 364, Zc. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 429 mq Rendita € 1.861,10 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 364, Zc. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 429 mq Superficie catastale 549 mq Rendita € 1.861,10 Piano T
Dal 02/08/2018 al 02/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 364, Zc. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 436 mq Superficie catastale 536 mq Rendita € 1.891,47 Piano T
Dal 02/08/2018 al 02/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 364, Zc. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 436 mq Superficie catastale 536 mq Rendita € 189,47 Piano T
Dal 02/08/2019 al 17/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 364, Zc. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 436 mq Superficie catastale 536 mq Rendita € 1.891,47 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali per ineseguita voltura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	364		6	C3	2	436 mq	536 mq	1891,47 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'appezzamento terreno (località Prato Lungo) su cui sorge l'immobile è gravato da servitù di elettrodotto esteso 2.545 mq compresa la mezzeria di due strade poderali e la sede di altra strada come meglio specificato nell'atto di compravendita del terreno (formalità 9166 del 1976 che si allega).

La parte acquirente si fa obbligo di concorrere limitatamente e proporzionalmente al fronte di quanto acquistato, alle spese di manutenzione delle strade poderali. Tutte le strade poderali serviranno attivamente e passivamente di disimpegno dei vari appezzamenti in cui la proprietà del venditore nella zona è venuta e verrà a frazionarsi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile de quo si presenta in scarso stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente risulta così costituita:

Altezza interna utile laboratorio: h min 3,10 mt - h max 5,70;

Struttura portante: pilastri in elementi di acciaio collegati tra loro da una trave continua;

Fondazioni: con plinti in c.a.;

Copertura: capriate in ferro e ondulate in eternit;

Pavimentazione: battuto di cemento, grès;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nella disponibilità del custode a seguito di attuazione dell'ordine di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1976	**** Omissis ****	Atto di compravendita terreno *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Massimo Otello	16/03/1976	4168	1949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	16/03/1976	12095	9166
Dal 22/02/2021	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità **			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ROMA	22/02/2021	3643	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	12/04/2023	45855	32868

Nota 1 *

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà in *regime transitorio di comunione legale dei beni*, applicabile per i beni acquistati fra il settembre 1975 ed il gennaio 1978, con l'esecutato **** Omissis **** dell'originario terreno sul quale insiste il fabbricato pignorato.

Nota 2 **

Accettazione tacita di eredità in morte ** Omissis **** da parte di **** Omissis ****** quale **erede** limitatamente alla **quota di ½** giusto atto del Tribunale di Roma del 22/02/2021.

Stante il regime **di comunione legale** e il decesso della comproprietaria non eseguita Sig.ra **** Omissis ****, la **restante quota pari a ½** risulta acquisita dall'esecutato **** Omissis ****, in ragione del regime di comunione legale dei beni vigente tra i coniugi, come risulta dal certificato per estratto del matrimonio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/10/2007
Reg. gen. 187698 - Reg. part. 47355
Importo: € 860.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 430.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 del 20/0/2010
Iscritto a Roma 1 il 05/02/2010
Reg. gen. 12874 - Reg. part. 2775
Importo: € 920.395,98
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 460.197,99

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/01/2015
Reg. gen. 16726 - Reg. part. 12496
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Note:
Dichiarato estinto con provvedimento del 5 aprile 2016
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 21/10/2024
Reg. gen. 125988 - Reg. part. 93715
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****

Precisazioni

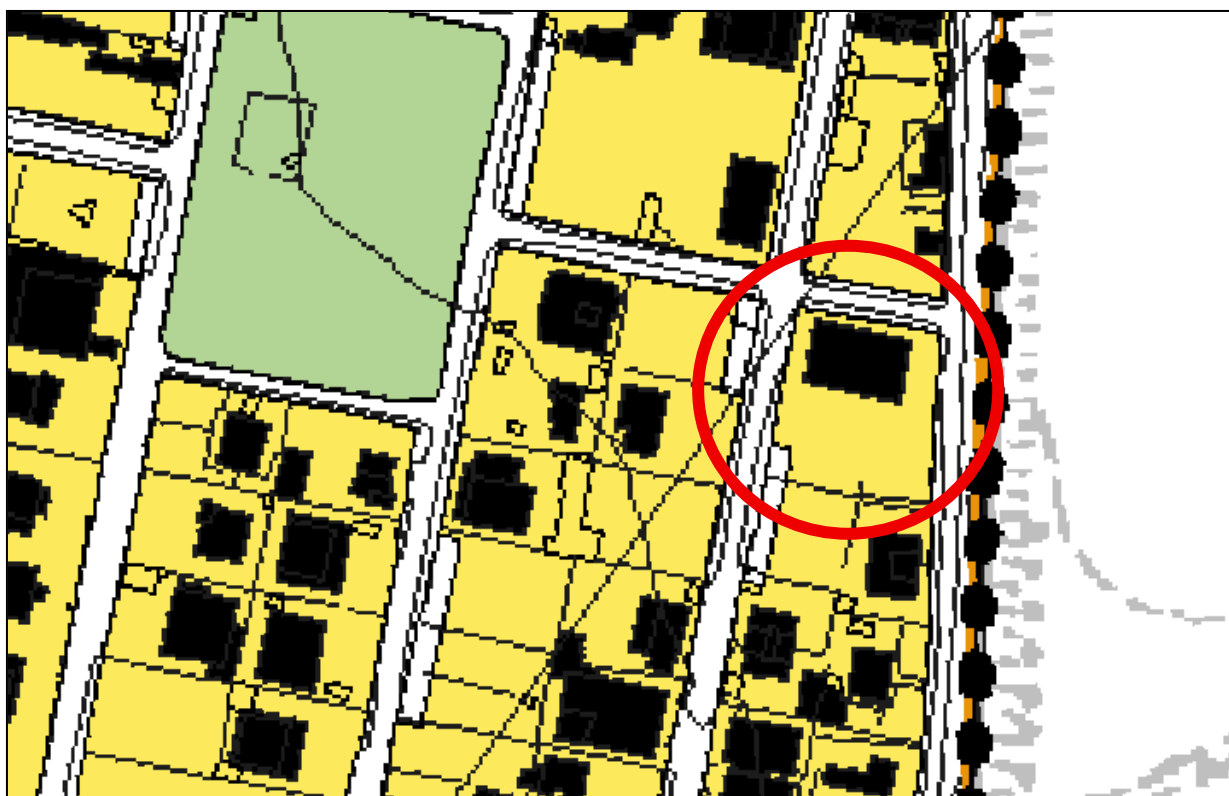
A seguito di ispezione ipotecaria sono state reperite le seguenti formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile pignorato e dell'esecutato:

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2017 - Registro Particolare 20863 Registro Generale 31984
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 6431/2017 del 07/02/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 13 del 02/01/2024 (CANCELLAZIONE)

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue.



1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n.

267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.
7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.
8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.
9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Strumento di Attuazione: TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O
DENOMINAZIONE: ZO 86 Pratolungo

Piano Particolareggiato di esecuzione nucleo n.86 "PRATOLUNGO" approvato con D.P.R. il 16.12.1965 e successive modificazioni e integrazioni.

Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e a destinazione mista.

PTPR Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A

Sistemi e ambiti del paesaggio > Sistema del paesaggio insediativo > paesaggio degli insediamenti urbani



Beni paesaggistici > Vincoli ricognitivi di legge > fascia di rispetto corsi acque pubbliche > Fosso dell'Osa
Aree urbanizzate > paesaggio degli insediamenti urbani



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile pignorato è stato edificato in assenza delle prescritte autorizzazioni.

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma (prot.QI 195951 del 01.10.2025) è risultato che, ai sensi della L.47/85, è stata presentata il 13.03.1986 dalla sig.ra **** Omissis ****, **Domanda di Condono prot.n. 86/35560/0** per cui è stata rilasciata dal Comune di Roma **Concessione in Sanatoria n.171011 del 27.04.1999**. Si allega copia del "fascicolo condono" reperito presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica.

Nel fascicolo relativo al condono edilizio esaminato non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante l'agibilità dell'immobile.

L'eventuale aggiudicatario dovrà farsi carico degli adempimenti necessari per il conseguimento della stessa, mediante presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, da affidare a un tecnico abilitato di propria fiducia. Il rilascio è subordinato alla verifica della conformità dell'immobile ai requisiti igienico-sanitari, ai parametri edilizi vigenti e alla regolarità delle certificazioni degli impianti.

Per quanto sopra riportato l'immobile subirà una decurtazione del 5% per l'assenza dell'agibilità.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il VI municipio del Comune di Roma (accesso agli atti amministrativi Protocollo Numero: CH/2025/175831 del 18.09.2025 rep. 12712 circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto. Il municipio VI – Direzione Tecnica Ufficio Area Edilizia Privata il 17.10.2025 prot CH/2025/198012 ha risposto che sono state reperite le seguenti DIA: CH/2007/75349 e CH/2007/85644, ma i relativi fascicoli risultano irreperibili, pertanto non è stato possibile studiare gli elaborati grafici.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.); pertanto, l'onere della sua predisposizione resterà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario dell'immobile.

terror ialex cdilet

Prot. n° 000035560
Anno 86

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 171011

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED] Registrata il 13/03/1986
al n° di Prot. 86/000035560/000 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Att. Industriale/Artigianale di mq 396,66
sull'immobile sito in ROMA VIA OSINI 181

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte

Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 5.184.000 a titolo di oblazione

Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per L. 377.000 a titolo di oneri concessori

Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 426.000 a titolo di diritti di segreteria

Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316

Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni

Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10;

Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;

Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;

Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;

Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91

Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello
art. 31 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 724/94:

RILASCIA

Al Sig. [REDACTED]

con domicilio in [REDACTED]

VIA [REDACTED] n° [REDACTED]

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e
con il n° part. 416386

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :

- Att. Industriale/Artigianale mq 396,66

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

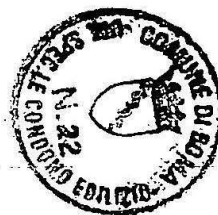
La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,
senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 27/04/1999

L' addetto alla consegna
ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO
E. Lucia MATTEA

IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.



35560
8078

####

#

PROGETTO IN SANATORIA DI UN IMMOBILE SITO IN
ROMA LOCALITA' FINECCHIO VIA OSINI 181
PROPRIETA' [REDACTED]

RICHIEDENTE LA SANATORIA:
[REDACTED]

DATI CATASTALI: fog. 1818 P.lla 364

descrizione

scale

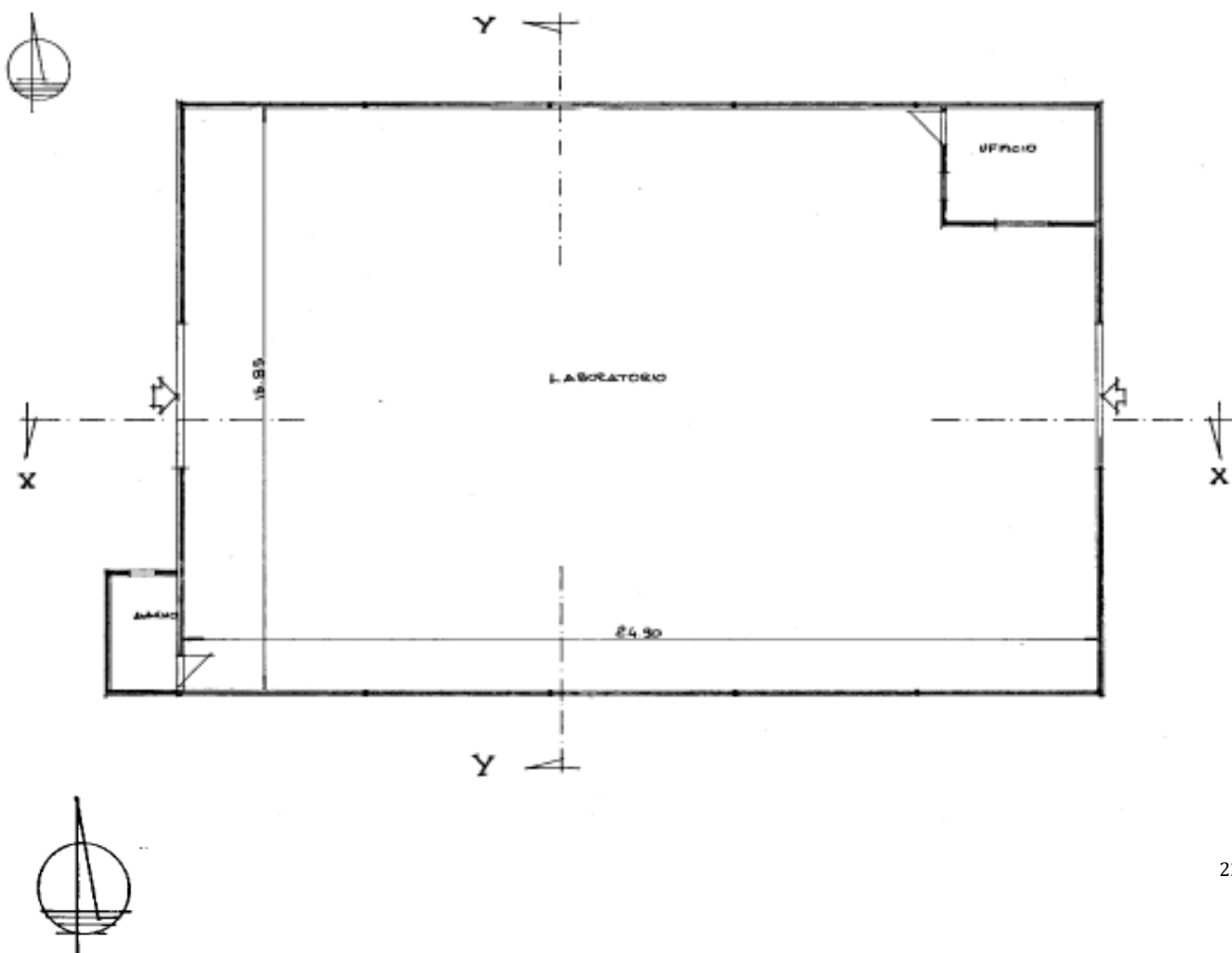
STRALCIO FOGLIO 26 N.
STRALCIO FOGLIO CATASTALE
PLANIMETRIA LOTTO TEGGEND
PIANTE, SEZIONI, PROSPETTI

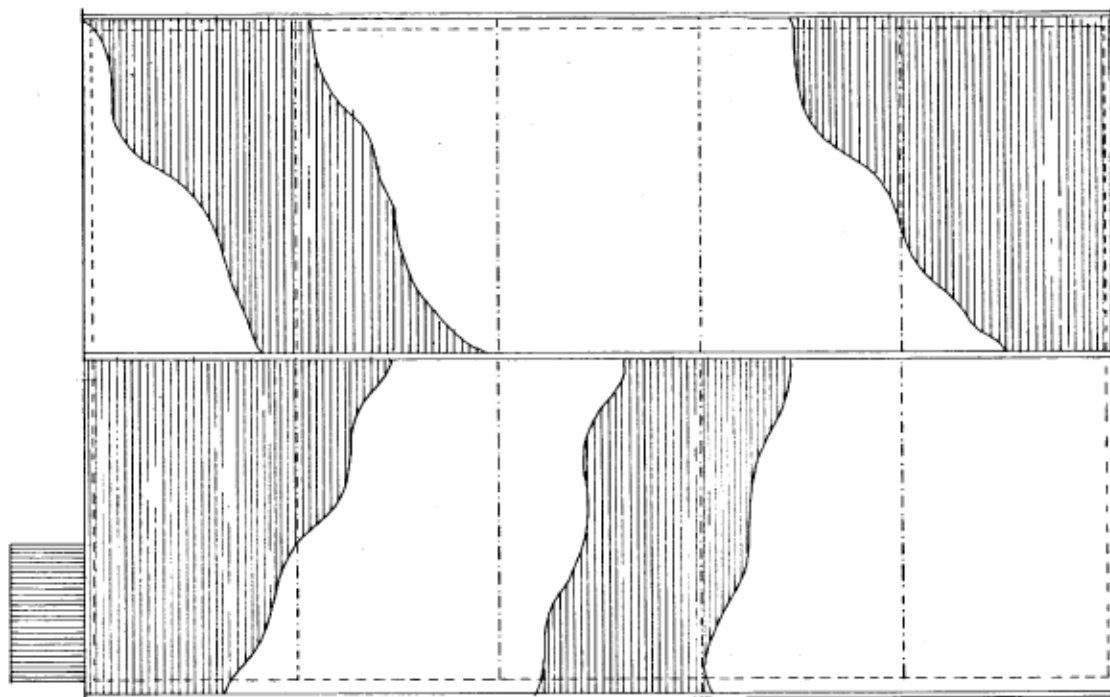
1:10.000
1: 4.000
1: 500
1: 100

il richiedente:

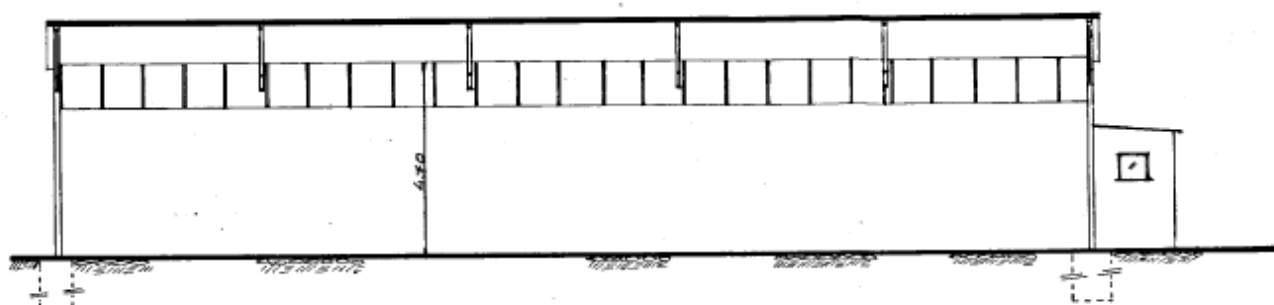
tecnico:



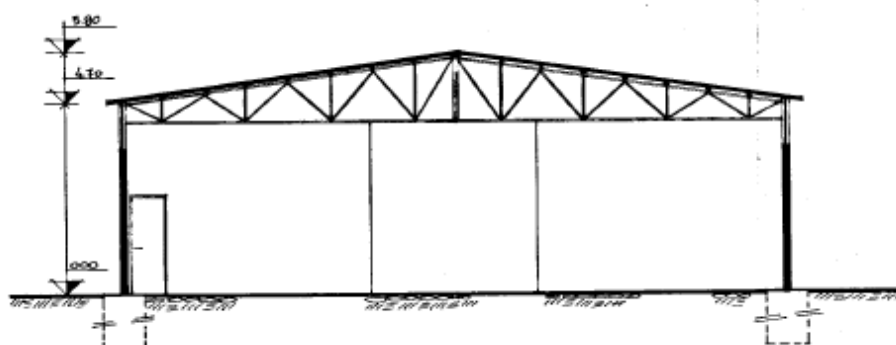


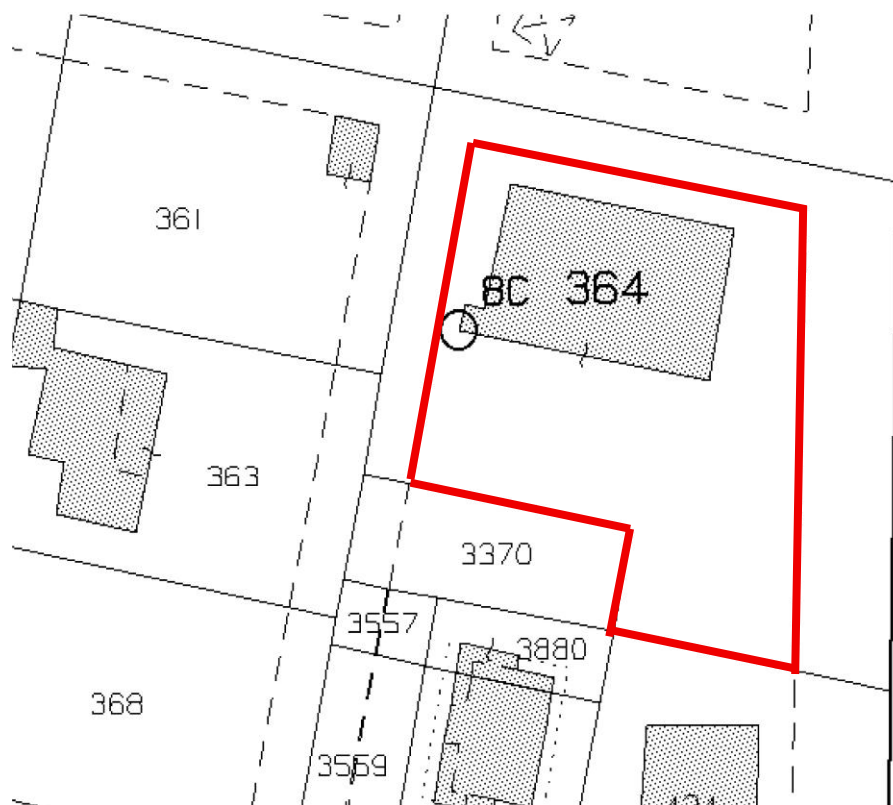


SEZIONE X-X



SEZIONE Y-Y





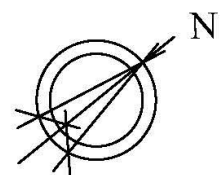
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Osini, 181
LABORATORIO
Piano Terra

Via Onifai

Via Ottana

Via Osini



PLANIMETRIA - DIFFORMITA'

Via Osini, 181
LABORATORIO
Piano Terra



DEMOLIZIONI

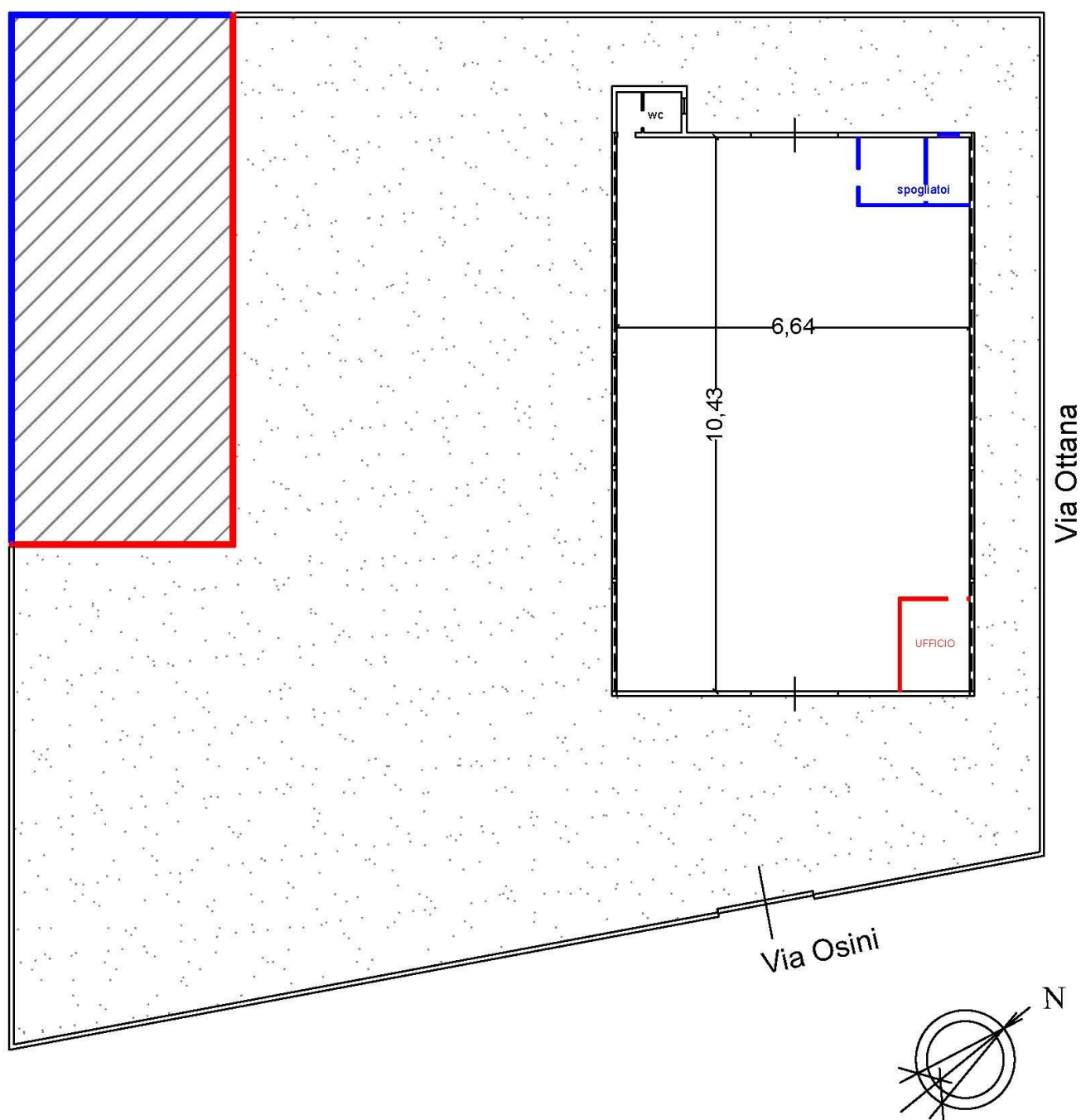


RICOSTRUZIONI



P.I.a 3370 non oggetto di pignoramento

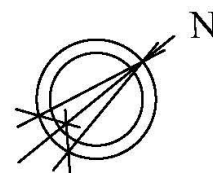
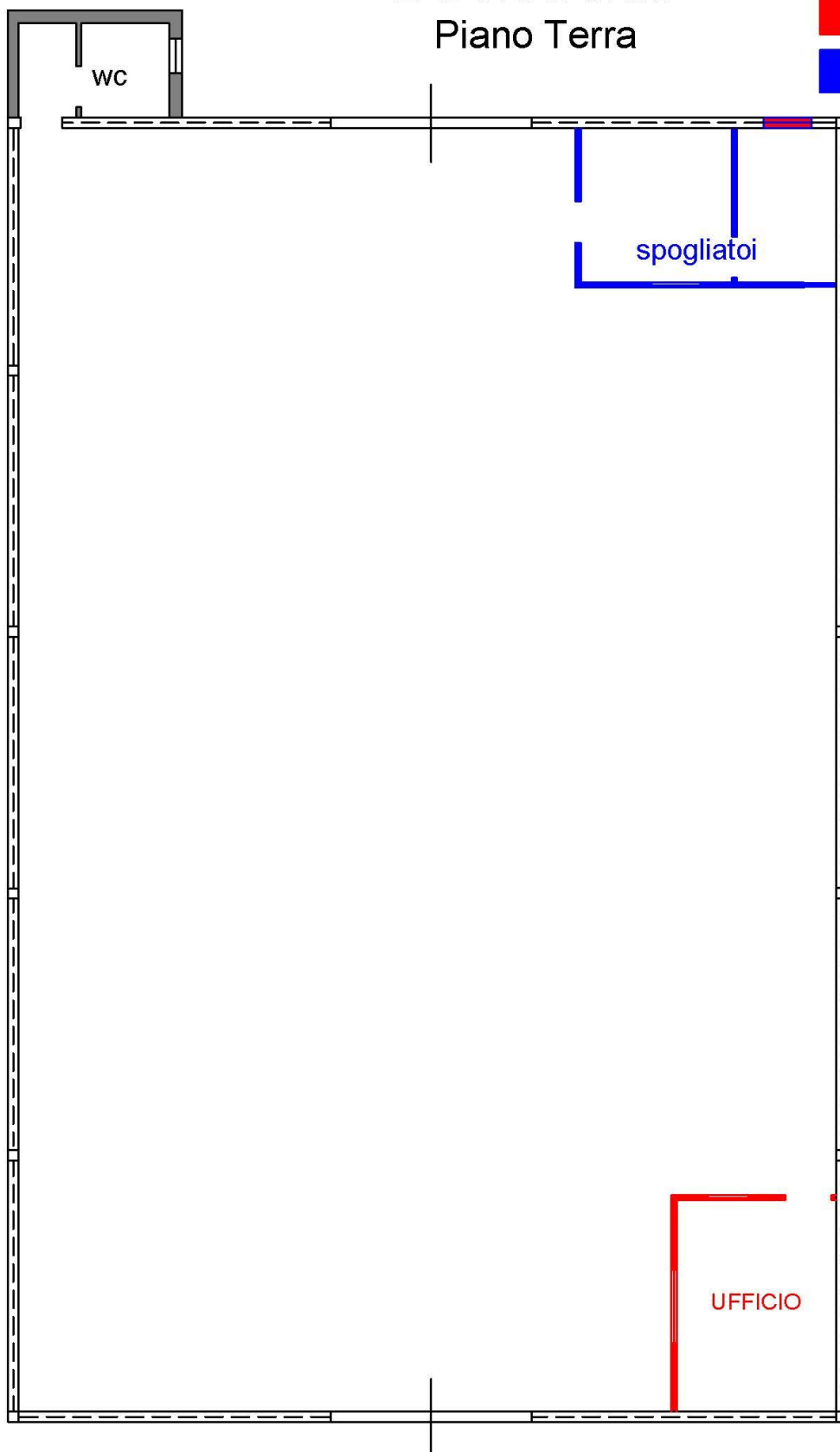
Via Onifai



PLANIMETRIA - DIFFORMITA'

Via Osini, 181
LABORATORIO
Piano Terra

 DEMOLIZIONI
 RICOSTRUZIONI



A seguito del sopralluogo effettuato il 16/03/2026, si rileva che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito (concessione n.171011 del 27.04.1999). Sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione, in assenza di titolo abilitativo, che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni.

DIFFORMITÀ RILEVATE

- demolizione ufficio;
- realizzazione spogliatoi.

Le difformità sopra elencate dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale. L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per interventi già eseguiti da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza (mun.VI) a cui seguirà il nuovo accatastamento con il software DO.C.F.A. da presentare telematicamente all'Agenzia delle Entrate.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia e il conseguente aggiornamento catastale, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Si rileva, inoltre, che l'ampia corte di pertinenza presenta una configurazione geometrica e una consistenza difformi rispetto alle risultanze catastali nonché l'elaborato grafico contenuto nel fascicolo del condono. Dal confronto e dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con Google Maps, è emerso che all'area di pertinenza è stata annessa la particella 3370, estranea alla presente procedura esecutiva.

Al fine di ripristinare la legittima consistenza del bene pignorato, si renderà necessario ricondurre il confine della corte entro il perimetro originario della particella 364. Tale intervento comporterà la demolizione dell'attuale recinzione e la successiva ricostruzione della stessa co pali di castagno e rete metallica, in posizione conforme ai limiti della particella 364, provvedendo così all'estromissione della citata particella 3370.

Il costo per il ripristino della legittima consistenza della particella 364 pari a € 2.000,00, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtato dal prezzo totale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è ricompreso in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Osini, 181, piano T

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1018, Part. 364, Via Osini n. 181, piano T, cat. C/3,

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
2. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, zona Prenestino - Colle del Sole - Lago Regillo - Via Ollai:

Laboratori valore medio: 644,00 €/mq

(borsinoimmobiliare.it - marzo 2026).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z14 Borghesiana (Municipio: VI - ex Municipio VIII):

Locali artigianali II fascia: 1.300,00 €/mq

(Borsa Immobiliare di Roma - Zona dell'Agro Romano Zona Est - II numero 2025).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari quali Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari come casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 198.000,00 / 432,00 mq = 458,33 €/mq.
- Immobile paragonabile n. 2: € 350.000,00 / 510,00 mq = 686,27 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 325.000,00 / 380,00 mq = 855,26 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(458,33 \text{ €/mq} + 686,27 \text{ €/mq} + 855,26 \text{ €/mq}) / 3 = 1.999,86 \text{ €/mq} / 3 = 666,62 \text{ €/mq}$

arrotondato a **670,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

$$\text{Valore di riferimento 1} + \text{Valore di riferimento 2} + \text{Valore di riferimento 3} / 3 = \text{Valore medio}$$

$$644,00 \text{ €/mq} + 1.300,00 \text{ €/mq} + 670,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.614,00 \text{ €/mq} / 3 = 871,33 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **870,00 €/mq**

$$\text{Consistenza immobile} \times \text{Valore medio} = \text{Valore di stima}$$

$$430,70 \text{ mq} \times 870,00 \text{ €/mq} = \text{€ 363.660,00}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Roma (RM) - Via Osini, 181, piano T	430,70 mq	870,00 €/mq	€ 374.709,00	100,00%	€ 374.709,00
				Valore di stima:	€ 374.709,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale (CILA in sanatoria)	3.000,00	€
Ripristino confine	2.000,00	€
Svalutazione vetustà/manutenzione	5,00	%
Assenza di abitabilità	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

- costi per C.I.L.A. in sanatoria precedentemente stimati in € 3.000,00
- costi per il ripristino del confine con estromissione della p.lla 3370 precedentemente stimati in € 2.000,00

$$€ 374.709,00 - € 3.000,00 = € 371.709,00$$

$$€ 371.709,00 - € 2.000,00 = € 369.709,00$$

Poiché non si è potuta accertare la tenuta della copertura, il cui ripristino potrebbe comportare lavori non quantificabili in questo ambito, lo scrivente intende applicare un coefficiente di svalutazione pari al 5%.

$$€ 369.709,00 - 5\% = € 351.223,55$$

Si applica ora la decurtazione del 5% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo di condono.
$$€ 351.223,55 - 5\% = € 333.662,37$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

€ 333.662,37 - 10% = € 300.296,13 arrotondato a € 300.000,00

Valore finale di stima: € 300.000,00

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

Roma, li 30/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Accesso agli atti PAU
- ✓ Accesso agli atti municipio VI
- ✓ Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it)
- ✓ Quotazioni Borsa Immobiliare di Roma (BIR)
- ✓ Quotazioni immobili paragonabili
- ✓ Planimetrie stato dei luoghi
- ✓ Planimetrie difformità
- ✓ Verbali di accesso
- ✓ Perizia versione privacy
- ✓ Scheda riassuntiva

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Osini, 181, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento, è un capannone censito catastalmente come laboratorio per arti e mestieri (cat. C/3). Il cespite è ubicato nel Comune di Roma, in zona Rocca Cencia (estrema periferia, esterna al Grande Raccordo Anulare), precisamente in Via Osini snc (identificato catastalmente al n. 181); tale asse stradale delimita il confine con il limitrofo Comune di Montecompatri.

Esternamente l'immobile, disposto su un unico piano, si presenta in stato di abbandono e degrado come testimoniato dalla vegetazione spontanea cresciuta davanti al cancello di ingresso.

L'accesso al compendio avviene tramite un cancello metallico sito su Via Osini snc; da qui si percorre un'area di pertinenza asfaltata, fortemente ammalorata, fino a raggiungere il portone d'ingresso al capannone in materiale metallico. L'immobile si presenta in stato di completo abbandono, ingombro di materiale di risulta e composto di un ampio vano di forma rettangolare con all'interno due ambienti definiti catastalmente spogliati uno dei quali finestrato e con una piccola propaggine che fuoriesce dal perimetro del rettangolo in cui si trova l'anti bagno e il bagno finestrato. Tutto il perimetro, a circa 4,00 mt di altezza, è dotato di finestre, alcune apribili.

Si riscontrano danni manutentivi: parte della copertura e alcuni infissi risultano danneggiati, mentre alcune porte interne sono state divelte. La corte di pertinenza esclusiva, che circonda il bene, è in stato di incuria, con presenza di arbusti e vegetazione infestante. L'intera proprietà è delimitata da un muro di cinta in blocchi di tufo.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata al condono edilizio 86/355360/0 come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 364, Zc. 6, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue.

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O DENOMINAZIONE: ZO 86 Pratolungo

MUNICIPIO: VI

Piano Particolareggiato di esecuzione nucleo n.86 "PRATOLUNGO" approvato con D.P.R. il 16.12.1965 e successive modificazioni e integrazioni. Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e a destinazione mista.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

PTPR Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio > Sistema del paesaggio naturale > fascia di rispetto coste marine, lacuali e corsi d'acqua Sistemi e ambiti del paesaggio > Sistema del paesaggio insediativo > paesaggio degli insediamenti urbani

PTPR Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B Beni paesaggistici > Vincoli ricognitivi di legge > fascia di rispetto corsi acque pubbliche > Fosso dell'Osa Aree urbanizzate > paesaggio degli insediamenti urbani

Prezzo base d'asta: € 300.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1009/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 300.000,00

Bene N° 1 - Laboratorio C/3			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Osini, 181, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 364, Zc. 6, Categoria C3	Superficie	430,70 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento, è un capannone censito catastalmente come laboratorio per arti e mestieri (cat. C/3). Il cespite è ubicato nel Comune di Roma, in zona Rocca Cencia (estrema periferia, esterna al Grande Raccordo Anulare), precisamente in Via Osini snc (identificato catastalmente al n. 181); tale asse stradale delimita il confine con il limitrofo Comune di Montecompatri. Esternamente l'immobile, disposto su un unico piano, si presenta in stato di abbandono e degrado come testimoniato dalla vegetazione spontanea cresciuta davanti al cancello di ingresso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 13.11.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario avvocato Giovanna Sebastio che ha redatto il verbale di accesso negativo (che si allega) in quanto nessuno era presente In attuazione del provvedimento di liberazione emesso dal G.E. in data 10.02.2026, il giorno 16.03.2026 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Giovanna Sebastio come meglio specificato nel verbale di accesso forzoso che si allega. L'accesso al compendio avviene tramite un cancello metallico sito su Via Osini snc; da qui si percorre un'area di pertinenza asfaltata, fortemente ammalorata, fino a raggiungere il portone d'ingresso al capannone in materiale metallico. L'immobile si presenta in stato di completo abbandono, ingombro di materiale di risulta e composto di un ampio vano di forma rettangolare con all'interno due ambienti definiti catastalmente spogliatoi uno dei quali finestrato e con una piccola propaggine che fuoriesce dal perimetro del rettangolo in cui si trova l'anti bagno e il bagno finestrato. Tutto il perimetro, a circa 4,00 mt di altezza, è dotato di finestre, alcune apribili. Si riscontrano danni manutentivi della copertura, gli infissi risultano danneggiati e alcune porte interne sono state divelte. La corte di pertinenza esclusiva, che circonda il bene, è in stato di incuria, con presenza di arbusti e vegetazione infestante. L'intera proprietà è delimitata da un muro di cinta in blocchi di tufo. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata al condono edilizio 86/355360/0 come meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia"		