

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amato Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 261/2025 del R.G.E.
promossa da

Banca Nazionale del Lavoro

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 261/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	15



INCARICO

All'udienza del 17/10/2025, il sottoscritto Arch. Amato Alessandro, con studio in Via Giuseppe Mussi, 5 - 00139 - Roma (RM), email archiamato@gmail.com;aleamato72@libero.it, PEC al.amato@pec.archrm.it, Tel. 338 4740571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lidia Bianchi n. 109 (catastalmente 101), interno B, piano T - 1°

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento facente parte di un'edificio cielo-terra ad unico piano, con sovrastante lastrico solare. La facciata è in mattoncini tipo cortina. La zona è quella di Selva Candida (Roma nord-ovest) appena fuori dal G.R.A..

L'appartamento è composto da soggiorno, camera, cameretta, un bagno, angolo cottura, oltre ad un disimpegno.

Fa parte dell'unità immobiliare anche la porzione di lastrico solare che copre l'appartamento di circa mq 45.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per raggiungere l'appartamento dalla strada bisogna entrare dal cancello individuato dal civico 109 e passare per un vialetto pedonale condominiale che consente l'accesso anche al limitrofo fabbricato condominiale contrassegnato appunto dal civico 109.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lidia Bianchi n. 109 (catastalmente 101), interno B, piano T - 1°

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 ai seguenti esecutati:

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

L'atto di provenienza è stato reperito e si allega.

CONFINI

L'immobile confina con appartamento int. A di altra proprietà, cantina - deposito di altra proprietà, cortile condominiale , salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,90 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq 53. La superficie del lastrico solare è di circa mq 45 ed è stata ragguagliata per ottenere la superficie lorda commerciale di mq 57 coincidente con quella catastale. Per il calcolo della superficie lorda viene assunto come parametro tecnico la “superficie commerciale” lorda espressa in metri quadrati (mq), calcolata come da Norma Uni 10750 : 2005 e D.P.R. n. 138/98 All.to C. Il calcolo è stato eseguito a seguito di rilievo metrico dell'immobile e coincide con la superficie indicata in catasto.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	***	Dati catastali
Dal 01/03/1996 al 29/12/2004		Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 3318, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 81
Dal 29/12/2004 al 29/12/2005		Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 3318, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 2,5 Rendita € 335,70
Dal 29/12/2005 al 17/11/2025		Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 3318, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 2,5 Superficie catastale 57 mq Rendita € 335,70 Piano T-1°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	339	3318	502	6	A4	7	2,5	57 mq	335,7 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella visura catastale storica attualmente l'unità immobiliare è individuata con il civico n. 101 e non n. 109. Detta mancata corrispondenza appare a partire dall'ultima variazione catastale del 29/12/2004 n.RM0967178 eseguita per accatastare quanto variato urbanisticamente con le ultime due concessioni in sanatoria.

Essa è dovuta presumibilmente ad un refuso (infatti già precedentemente era accatastata con il corretto n. 109) ed è sufficiente una semplice variazione catastale di variazione toponomastica per ripristinare anche catastalmente il numero civico corretto.

Non esiste precisa corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Le principali difformità sono le seguenti:

- è stata realizzata una seconda camera di circa mq 6 vicino al bagno.
- è stata aperta una porta per accedere alla camera da letto principale dal disimpegno



-nella planimetria catastale in atti non sono rappresentate le due finestre alte su intercapedine aperte nel bagno e nella nuova cameretta ricavata sopra indicata.

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale è necessario presentare una pratica municipale a sanatoria (Scia o Cila) al Municipio di competenza a seguito di incarico a tecnico abilitato e successivamente presentare una variazione catastale.

PRECISAZIONI

La presenta perizia sostituisce la precedente del 03/02/2026 ed il presente aggiornamento si è reso necessario per puntualizzare il numero civico e l'accesso dell'immobile pignorato.

L'ingresso da strada (Via Lidia Bianchi) avviene dal civico 109 attraverso un vialetto pedonale che consente l'accesso anche al limitrofo fabbricato condominiale contrassegnato appunto dal civico 109.

Nella visura catastale storica attualmente l'unità immobiliare è individuata con il civico n. 101 e non n. 109.

Detta mancata corrispondenza appare dall'ultima variazione catastale del 29/12/2004 n.RM0967178 eseguita per accatastare quanto variato urbanisticamente con le concessioni in sanatoria. Essa è dovuta presumibilmente ad un refuso (infatti già precedentemente era accatastata con il corretto n. 109) ed è sufficiente una semplice variazione catastale di variazione toponomastica per ripristinare anche catastalmente il numero civico corretto.

Si evidenzia che anche nelle concessioni in sanatoria l'immobile è sempre individuato con il civico n. 109.

Si evidenzia che anche negli atti di provenienza precedenti i notai hanno individuato l'immobile con il civico 109 (catastalmente 101).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile non è in buono stato conservativo. Appare disabitato, mancano alcune finiture come porte e sono presenti alcune segni di umidità dall'alto, soprattutto in bagno. I sanitari del bagno non sono in buone condizioni. E' presente qualche distacco di intonaco ed è interamente da ritinteggiare.

Da un esame visivo e , vista la presenza di infiltrazioni nel soffitto dell'immobile, il lastrico solare così come il lucernario necessita di una revisione dell'impermeabilizzazione.

PARTI COMUNI

Non risulta presente condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si è a conoscenza di servitù ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un'edificio cielo-terra ad unico piano, con sovrastante lastrico solare composto anche da un magazzino e da un'altra abitazione.

L' altezza interna è pari a circa cm 290.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature.

Nel bagno sono presenti rivestimenti e pavimento in piastrelle tipo grès porcellanato e box doccia;

Anche l'angolo cottura, che appare predisposto, ma senza gli elementi di arredo, ha rivestimenti tipo ceramica in piastrelle.

Il pavimento dell'appartamento è in piastrelle tipo "grès porcellanato".

Le finestre sono tipo "metalliche". Sono presenti inferriate esterne.

Non sembra presente impianto di riscaldamento con radiatori ma solo split con pompe di calore e un boiler elettrico montato all'esterno per l'acqua calda sanitaria.

E' presente impianto elettrico con quadro vicino all'ingresso.

Non sono state rilasciate certificazioni di conformità degli impianti al sottoscritto.

Il lastrico solare soprastante (coincidente con la copertura della costruzione) è in piastrelle quadrate tipo "Klinker" di colore chiaro ed al centro presenta un lucernaio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo era disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/2007 al 03/12/2007	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferrara Andrea n Roma	28/03/2007	324623	5134
		Trascrizione			



	***	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/04/2007	77398	26378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/2007 al 08/08/2014		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ntaio Macrì Roberto in Roma	03/12/2007	381	257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/12/2007	217516	99038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 08/08/2014 al 30/11/2020		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Paolo Guidi	08/08/2014			806	565
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	11/08/2014			91172	62215
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2020 al 24/01/2023	***			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bianca Dell'Onte	30/11/2020	2359	1992
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/12/2020	129353	88114
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 24/01/2023 al		Compravendita	



17/11/2025 ***

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Luigi gallori	24/01/2023	38665	12882
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	30/01/2023	11200	7778
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si evidenzia anche quanto segue.
-Successione del 1*** di *** num*** trascritta a Roma 1 ***
nn ***.
-Rettifica della successione del ***
nn.1*** per sostituire ai precedenti eredi*** nel frattempo riconosciuta come unica figlia.
-Accettazione tacita eredità con benefico di inventario di ***
.
Il tutto come da Certificazione notarile in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 30/01/2023
Reg. gen. 11201 - Reg. part. 1516
Importo: € 200.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro
Contro ***
Rogante: Luigi gallori
Data: 24/01/2023
N° repertorio: 38666
N° raccolta: 12883

Trascrizioni

- Pignoramento**
Trascritto a Roma il 17/03/2025
Reg. gen. 31316 - Reg. part. 22888



A favore di Banca Nazionale del Lavoro
Contro ***

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona di PRG Roma 2003 e 2006 in Città della Trasformazione "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Non è individuato nella Carta della Qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato costruito senza licenza edilizia. La costruzione è stata legittimata dalla concessione in sanatoria n. 88336 del 02/02/1998 a seguito di domanda di concessione n. 91612 del 1986 sot 6 per legittimare mq 81 di superficie industriale -artigianale.

Successivamente per frazionamento e cambio di destinazione d'uso ad abitazione è stata presentata la domanda di condono - 0/539566/0 - ed è stata rilasciata la relativa concessione in Sanatoria n. 371224 e, per ampliamento, con realizzazione di ingresso al servizio dell'abitazione è stata presentata domanda di condono n. 539548 e rilasciata relativa concessione n.371225 del 08-05-2015 .

Il progetto grafico allegato all'ultima autorizzazione cioè il condono è conforme alla planimetria catastale in atti.

Lo stato dei luoghi rispetto al grafico del condono presenta le seguenti principali difformità, salvo altre:

- è stata realizzata una seconda camera di circa mq 6 vicino al bagno.
- è stata aperta una porta per accedere alla camera da letto principale dal disimpegno
- nella planimetria principale in atti non sono rappresentate le due finestre alte su intercapedine aperte nel bagno e nella nuova cameretta ricavata.

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale è necessario presentare una pratica municipale a sanatoria (Scia o Cila) al Municipio di competenza a seguito di incarico a tecnico abilitato e successivamente presentare una variazione catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è presente amministratore. Quindi non si è a conoscenza di eventuali vincoli od oneri.

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** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lidia Bianchi n. 109 (catastalmente 101), interno B, piano T - 1°

Trattasi di appartamento facente parte di un'edificio cielo-terra ad unico piano, con sovrastante lastrico solare. La facciata è in mattoncini tipo cortina. La zona è quella di Selva Candida (Roma nord-ovest) appena fuori dal G.R.A.. L'appartamento è composto da soggiorno, camera, cameretta, un bagno, angolo cottura, oltre ad un disimpegno. Fa parte dell'unità immobiliare anche la porzione di lastrico solare che copre l'appartamento di circa mq 45.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 3318, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 125.000,43

Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 1/2025 (ultimo pubblicato) zona E/113 Suburbana - Casalotti-Selva Candida , che per le abitazioni civili riporta un valore minimo di € 2.000,00/mq ed un valore massimo di € 2.900,00/mq.(la media è pari ad € 2.450,00/mq) e che per le abitazioni economiche riporta un valore minimo di € 1.700,00/mq ed un valore massimo di € 2.400,00/mq.(la media è pari ad € 2.050,00/mq).

E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di mercato di zona. Considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti, considerando la tipologia , la posizione, il piano, le finiture interne, ecc. si è ritenuto di assumere come valore di mercato più probabile € 2.500,00/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie lorda di mq 57 si ottiene la valutazione di € 142.500,00.

Valore di stima : € 142.500,00.

Detto valore è peraltro allineato con le indagini di mercato effettuate per beni analoghi nella zona.

Visto quanto riportato nei paragrafi dei dati catastali e regolarità edilizia in relazione alla necessità di presentazione di una pratica a sanatoria per la regolarizzazione urbanistica rispetto al progetto di costruzione, si attribuisce un deprezzamento puramente indicativo del 2,5%.

Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene poi detratto un ulteriore 10%. Concludendo si ottiene:

€ 142.500,0 - 12,5 % = € 124.687,00

VALORE FINALE DI STIMA : € 124.687,00 arrotondabile ad € 125.000,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Lidia Bianchi n. 109 (catastalmente 101), interno B, piano T - 1°	57,00 mq	2.192,99 €/mq	€ 125.000,43	100,00%	€ 125.000,43
				Valore di stima:	€ 125.000,43

Valore di stima: € 125.000,00

Valore finale di stima: € 125.000,00

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 23/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amato Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo planimetria
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Conservatoria - Visure
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessioni in sanatoria
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documenti Condono 1



- ✓ N° 10 Altri allegati - Documenti Condonò 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborato Grafico Condonò
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lidia Bianchi n. 109 (catastalmente 101), interno B, piano T - 1°

Trattasi di appartamento facente parte di un'edificio cielo-terra ad unico piano, con sovrastante lastrico solare. La facciata è in mattoncini tipo cortina. La zona è quella di Selva Candida (Roma nord-ovest) appena fuori dal G.R.A.. L'appartamento è composto da soggiorno, camera, cameretta, un bagno, angolo cottura, oltre ad un disimpegno. Fa parte dell'unità immobiliare anche la porzione di lastrico solare che copre l'appartamento di circa mq 45.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 3318, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona di PRG Roma 2003 e 2006 in Città della Trasformazione "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Non è individuato nella Carta della Qualità.

Prezzo base d'asta: € 125.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 261/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lidia Bianchi n. 109 (catastalmente 101), interno B, piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 3318, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	57,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile non è in buono stato conservativo. Appare disabitato, mancano alcune finiture come porte e sono presenti alcune segni di umidità dall'alto, soprattutto in bagno. I sanitari del bagno non sono in buone condizioni. E' presente qualche distacco di intonaco ed è interamente da ritinteggiare. Da un esame visivo e , vista la presenza di infiltrazioni nel soffitto dell'immobile, il lastrico solare così come il lucernario necessita di una revisione dell'impermeabilizzazione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento facente parte di un'edificio cielo-terra ad unico piano, con sovrastante lastrico solare. La facciata è in mattoncini tipo cortina. La zona è quella di Selva Candida (Roma nord-ovest) appena fuori dal G.R.A.. L'appartamento è composto da soggiorno, camera, cameretta, un bagno, angolo cottura, oltre ad un disimpegno. Fa parte dell'unità immobiliare anche la porzione di lastrico solare che copre l'appartamento di circa mq 45.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

