

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nicoli Lamberto, nell'Esecuzione Immobiliare 364/2024 del R.G.E.

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

Partita IVA: 05828330638

Napoli (NA)

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
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 364/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 13/01/2025, il sottoscritto Arch. Nicoli Lamberto, con studio in Via Ferdinando Galiani, 68 - 00100 - Roma (RM), email lamberto.nicoli2@gmail.com, PEC arch.l.nicoli@pec.archrm.it, Tel. 3355654073, Fax 0636303961, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lari, 30, edificio A, scala A, interno 20, piano QUINTO (Coord. Geografiche: 41.84939, 12.46103)

L'unità immobiliare è sita in via Lari, 30, edificio A - 00146 Roma (RM), in zona Magliana.

Risulta inserita in un complesso immobiliare costituito da tre edifici (A - A1 - B) insistenti su unico lotto compreso tra la Via Lari, Via Bagno a Ripoli, e Via Cutigliano, costruito negli anni '60.

Catastralmente è distinta al Foglio 807, particella 374, subalterno 23.

L'edificazione non è stata realizzata in edilizia economica e popolare convenzionata o sovvenzionata.

L'unità immobiliare risulta confinante con appartamento int.19, distacco dalla palazzina A1, appartamento 17 e vano scala.

E' composta da: Ingresso, Soggiorno-pranzo con balcone, cucina, corridoio, due camere da letto e bagno.

E' raggiungibile con i seguenti mezzi pubblici: BUS: 128, 775, 780, 781, N781 - TRENO: FL1, FC2; FL5 - Metro: B.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lari, 30, edificio A, scala A, interno 20, piano QUINTO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione risulta integrale, scattista pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c-p-c-, comma 2 risulta completa.

E' stata verificata la certificazione notarile integrativa ex art.567 cpc (Allegato 07).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

• ***

• ***

L'appartamento di via Lari, 30/A, 00146 Roma (RM), è pervenuto ai Sig.ri ***
***, a seguito di successione causa morte, dalla loro madre Sig.ra ***
aveva acquistato dalla *** " con Atto di Compravendita del 28 Giugno 1984 a firma del
Notaio Dr.Pietro Mazza (Allegato 09).

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

proprietario per 1/2;

proprietaria per 1/2.

CONFINI

L'unità immobiliare risulta confinante con appartamento int.19, distacco dalla palazzina A1, appartamento 17 e vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Residenziale	78,80 mq	90,50 mq	1	90,50 mq	3,00 m	Quinto
balcone	4,50 mq	4,50 mq	0,45	2,02 mq	3,00 m	quinto
Totale superficie convenzionale:				92,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stata effettuato sopralluogo unitamente alla Custode Giudiziaria Avv. Maria Ancora in data 25.06.2025 e rilevate tutte le misurazioni. Come da Verbale (allegato 08).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 18/11/2025	***	Catasto Fabbricati Fg. 807, Part. 374, Sub. 23, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 VANI Superficie catastale 94 mq Rendita € 942,53 Piano Quinto

Le variazioni della proprietà risultano nella Visura storica catastale (allegato 01).

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
	807	374	23	5	A3	3	5 vani	94 mq	942,53 €	quinto	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. al Foglio 807, particella 374, subalterno 23, come visibile dai seguenti allegati:

- 1_Visura Storica Catastale (allegato 01);
- 2_Planimetria Catastale (allegato 02);
- 3_Rilevo dello stato attuale (allegato 03).

PRECISAZIONI

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in stato di conservazione discreto. L'edificio, le parti condominiali, il vano scala ed i ballatoi necessitano di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta inserito in un normale edificio condominiale, per cui ha come parti comuni : Ingresso, ascensore, vano scala e corridoio al piano per accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo, livello, usi civici gravanti sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio costruito negli anni '70 con struttura in calcestruzzo armato.

Fondazioni in calcestruzzo armato; esposizione prevalentemente a Nord; Strutture verticali: pilastri e solai anche di copertura in calcestruzzo armato, tamponature esterne con murature a cassetta, pareti interne in laterizi forati ed intonaci; pavimentazioni interne prevalentemente in marmette di graniglia, in cucina e bagno con maioliche ceramiche anche nei rivestimenti; infissi esterni in legno monovetro; porte interne tamburate di colore bianco e portantino d'ingresso blindato; impianto elettrico non aggiornato alle recenti norme (legge 37/2008).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare. risulta occupato dal Sig.***

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2013 al 18/11/2025	***	Successione - Atto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gilardoni Carlo Annibale	***		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma I	***		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Le variazioni della proprietà risultano nella Visura storica catastale (allegato 01) e dalla Nota di Trascrizione dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 18/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 22/06/2011
Reg. gen. 7118 - Reg. part. 14338
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro ***
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,05 %
Data: 23/06/2011
- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 28/12/2012
Reg. gen. 12848 - Reg. part. 18359
Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro ***

Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 3,942 %

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 22/06/2020

Reg. gen. 219 - Reg. part. 301

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

Contro ***

Capitale: € 7.499,85

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 05/04/2024

Reg. gen. 4092 - Reg. part. 31135

Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro ***

Oneri di cancellazione

E' stato inserito l'Elenco sintetico delle formalità (Allegato 04).

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'edificio ricade all'interno della "Città consolidata", zona T1 -Tessuti di espansione novecentesca a edilizia definita e a media densità insediativa; come da PRG vigente, approvato con DCC. 64 del 21/22 marzo 2006 e successive delibere;

-l'immobile non ricade all'interno della "Carta per la qualità", per gli elaborati prescrittivi, tavole Sistemi e Regole (tav.3.17- (tav. g1.17, g1_a, g1_b, g1_c e 4.17-Rete ecologica);

- l'immobile non rientra nel Sistema del Paesaggio agrario, negli Ambiti prioritari per i progetti di conservazione e recupero, riqualificazioni del paesaggio ambientale e nelle Aree di connotazione specifica come da PTPR vigente, approvato con DCR 5/2021, Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024 della Regione Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui è parte la palazzina A, è stato edificato in virtù di:

- Licenza edilizia n. 1447/62, prot. n.27115 del 06 giugno 1962 e successiva variante n. 514/D, prot. n.21662/63 rilasciata il 23 settembre 1963; variata a favore della *** " per le palazzine A - A1 - B, col n.1763, prot. n. 29305/65 rilasciata il 23 settembre 1966;
- il certificato di abitabilità è stato rilasciato per le tre palazzine dal Sindaco di Roma in data 17 aprile 1970 con i nn.146 (palazzina A), 147 (palazzina A1) e 149 (palazzina B). Tali dati risultano da atto a firma del Notaio Dr. Pietro Mazza, registrato a Roma il 18.07.1984, registrato alla Conservatoria Registri Immobiliari il 26.07.1984; Reg.Gen. Vol.N.69466 - Reg.Form. Vol.N.54131. (Allegato 09).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.056,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.473,04

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'appartamento risulta avere degli arretrati nei confronti del condominio di cui alla "Situazione pagamenti quote condominiali" (Allegato 05).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lari, 30, edificio A, scala A, interno 20, piano QUINTO

L'unità immobiliare è sita in via Lari, 30, edificio A - 00146 Roma (RM), in zona Magliana. Risulta inserita in un complesso immobiliare costituito da tre edifici (A - A1 - B) insistenti su unico lotto compreso tra la Via Lari, Via Bagno a Ripoli, e Via Cutigliano, costruito negli anni '60. Catastalmente è distinta al Foglio 807, particella 374, subalterno 23. L'edificazione non è stata realizzata in edilizia economica e popolare convenzionata o sovvenzionata. L'unità immobiliare risulta confinante con appartamento int.19, distacco dalla palazzina A1, appartamento 17 e vano scala. E' composta da: Ingresso, Soggiorno-pranzo con balcone, cucina, corridoio, due camere da letto e bagno. E'

raggiungibile con i seguenti mezzi pubblici: BUS: 128, 775, 780, 781, N781 - TRENO: FL1, FC2; FL5 - Metro: B.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 374, Sub. 23, Zc. 5, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 187.353,00

Per la stima dell'immobile è stata eseguita la ricerca dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate per la zona e per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" il cui risultato è: €/mq 1.900-2600 = €/mq 2.250 - valore medio (Allegato 11).

E' stato verificato che tale valore risulta anche nelle offerte di analoghi appartamenti posti in vendita nel mercato immobiliare nella stessa zona (Magliana).

Deprezziamenti

Il deprezzamento da considerare è relativo alla mancata garanzia per vizi occulti ed evizione, che si può considerare pari al 10% per cui il valore unitario per la stima è pari a € 2.250,00 - 225,00 = € 2.025,00.-

Il valore finale di stima risulta di € 187.353,00.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Lari, 30, edificio A, scala A, interno 20, piano QUINTO	92,52 mq	2.025,00 €/mq	€ 187.353,00	100,00%	€ 187.353,00
				Valore di stima:	€ 187.353,00

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 04/12/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 01_Visura storica catastale (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 02_Planimetria catastale (Aggiornamento al 28/10/2025)

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nicoli Lamberto



- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 03_Tavola del rilievo stato attuale (Aggiornamento al 25/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04_Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 05_Situazione pagamenti quote condominiali (Aggiornamento al 19/11/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 06_Fotografie dell'interno (Aggiornamento al 25/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07_Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 25/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lari, 30, edificio A, scala A, interno 20, piano QUINTO

L'unità immobiliare è sita in via Lari, 30, edificio A - 00146 Roma (RM), in zona Magliana. Risulta inserita in un complesso immobiliare costituito da tre edifici (A - A1 - B) insistenti su unico lotto compreso tra la Via Lari, Via Bagno a Ripoli, e Via Cutigliano, costruito negli anni '60. Catastalmente è distinta al Foglio 807, particella 374, subalterno 23. L'edificazione non è stata realizzata in edilizia economica e popolare convenzionata o sovvenzionata. L'unità immobiliare risulta confinante con appartamento int.19, distacco dalla palazzina A1, appartamento 17 e vano scala. E' composta da: Ingresso, Soggiorno-pranzo con balcone, cucina, corridoio, due camere da letto e bagno. E' raggiungibile con i seguenti mezzi pubblici: BUS: 128, 775, 780, 781, N781 - TRENO: FL1, FC2; FL5 - Metro: B.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 374, Sub. 23, Zc. 5, Categoria A3

Destinazione urbanistica: Urbanisticamente l'edificio ricade all'interno della "Città consolidata", zona T1 -Tessuti di espansione novecentesca a edilizia definita e a media densità insediativa; come da PRG vigente, approvato con DCC. 64 del 21/22 marzo 2006 e successive delibere; -l'immobile non ricade all'interno della "Carta per la qualità", per gli elaborati prescrittivi, tavole Sistemi e Regole (tav.3.17- (tav. g1.17, g1_a, g1_b, g1_c e 4.17-Rete ecologica); - l'immobile non rientra nel Sistema del Paesaggio agrario, negli Ambiti prioritari per i progetti di conservazione e recupero, riqualificazioni del paesaggio ambientale e nelle Aree di connotazione specifica come da PTPR vigente, approvato con DCR 5/2021, Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024 della Regione Lazio.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 364/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lari, 30, edificio A, scala A, interno 20, piano QUINTO		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 374, Sub. 23, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	92,52 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in stato di conservazione discreto. L'edificio, le parti condominiali, il vano scala ed i ballatoi necessitano di manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è sita in via Lari, 30, edificio A - 00146 Roma (RM), in zona Magliana. Risulta inserita in un complesso immobiliare costituito da tre edifici (A - A1 - B) insistenti su unico lotto compreso tra la Via Lari, Via Bagno a Ripoli, e Via Cutigliano, costruito negli anni '60. Catastralmente è distinta al Foglio 807, particella 374, subalterno 23. L'edificazione non è stata realizzata in edilizia economica e popolare convenzionata o sovvenzionata. L'unità immobiliare risulta confinante con appartamento int.19, distacco dalla palazzina A1, appartamento 17 e vano scala. E' composta da: Ingresso, Soggiorno-pranzo con balcone, cucina, corridoio, due camere da letto e bagno. E' raggiungibile con i seguenti mezzi pubblici: BUS: 128, 775, 780, 781, N781 - TRENO: FL1, FC2; FL5 - Metro: B.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare. risulta occupato dal Sig.***		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 22/06/2020

Reg. gen. 219 - Reg. part. 301

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

Contro ***

Capitale: € 7.499,85

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 05/04/2024

Reg. gen. 4092 - Reg. part. 31135

Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro ***