

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Autore Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 965/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12



## INCARICO

---

In data 30/08/2021, il sottoscritto Arch. Autore Giuseppe, con studio in Via Carlo Denina, 48 - 00179 - Roma (RM), email g.autore@awn.it;g.autore@archiworld.it, PEC g.autore@pec.archrm.it, Tel. 06 78 53 777, Fax 06 78 53 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2021 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 Edoardo Jenner 47, edificio C, interno 30, piano 3

## DESCRIZIONE

---

Appartamento in Roma, al piano terzo (catastale) di Via Edoardo Jenner 47, Palazzina C, interno trenta, costituito dalle seguenti unita' ambientali: ingresso / soggiorno (circa 26,80 mq) con accesso al primo balcone (circa 6,40 mq), angolo cottura (circa 4,75 mq), corridoio (circa 5,35 mq), bagno (circa 5,90 mq) con accesso al primo balcone, prima camera (circa 10,10 mq) con accesso al secondo balcone (circa 6,80 mq), ripostiglio (circa 1,75 mq), seconda camera (circa 18,50 mq). Il tutto come riscontrabile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica (All. 1 - Documentazione fotografica) e nello schema attuale dei luoghi (All.2 - Schema attuale dei luoghi al 31 gennaio 2022). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile.

Si accede alla palazzina "C" di Via Edoardo Jenner 47, da uno spazio comune alla palazzina D come meglio riferito nel paragrafo "Parti Comuni" al quale si rimanda per ulteriori dettagli. Sullo spazio comune di accesso da Via Jenner 47 si affacciano quattro palazzine A,B,C e D i cui reciproci rapporti sono regolati da una convenzione (All. 13) e dal regolamento di condominio della palazzina C (All. 8) documenti ai quali si rimanda per ulteriori dettagli. La palazzina "C" si trova nella parte interna del complesso edilizio, sulla destra. Dal citato spazio comune esterno tramite una scala si accede alla palazzina "C", il tutto, per quanto possibile, come da foto allegate (All.1)

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade nel Quartiere XII " Gianicolense" del Comune di Roma (Q. XII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M 12 (ex XVI). Via Edoardo Jenner e' una strada tra Piazza S. Giovanni di Dio e Piazza Carlo Alberto Scotti; si allega l'estratto di mappa catastale (All.3 - Estratto di Mappa F 457 Comune di Roma - P.lla 620).

Nel quartiere si registra la presenza dei servizi pubblici principali; la zona e' caratterizzata da un traffico urbano intenso con difficoltà di parcheggio delle automobili.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Jenner 47, edificio C, interno 30, piano 3



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti risulta deposita la relazione del 16 novembre 2020 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto 13 novembre 2020, trasmessa in cancelleria il 2 dicembre 2020. La nota di trascrizione del pignoramento effettuata, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, in data 11/11/2020 al numero di registro particolare 78561, e' stata depositata in cancelleria il 26/11/2020, con relativo duplo inviato il 19 marzo 2021, dal quale non risultano altri pignoramenti nel ventennio precedente.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Nell'atto di provenienza del 14 giugno 1984 (All.6), il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si dichiara celibe.

Sull'immobile, risulta trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 alla formalita' R.P. 83444 del 23/11/2010 (All. 5 - Trascrizione diritto di Abitazione) il diritto di abitazione in favore della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito del verbale di separazione consensuale, che assegna la casa familiare in Via Edoardo Jenner 47 - Roma alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

L'appartamento ubicato in Via Edoardo Jenner 47, scala C, piano terzo, int. 30 confina con: vano scala, prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, salvo altri. I confini sono stati desunti dalla planimetria catastale rimessa in allegato (All. 4 - Planimetria catastale F 457 Plla 620 sub 30).

Nell'atto di provenienza del 14 giugno 1984, a rogito del Notaio in Roma Dott.ssa Laura Giuliani Rep. 2172 Racc. 464 (All. 6 - Atto di provenienza del 14 giugno 1984) sono riportati i seguenti confini: " ... distacchi verso Via Jenner, appartamento int. 31, vano scale e appartamento int. 29.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,15 mq	86,75 mq	1	86,75 mq	3,00 m	terzo
Balconi	13,20 mq	13,20 mq	,25	3,30 mq	0,00 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,05 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>90,05 mq</b>	

Le superfici sopra riportate sono delle aree di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile. La costruzione risulta difforme dalla planimetria catastale e dal progetto originario, come meglio riportato nei capitoli "Dati Catastali" e "Regolarita' edilizia". L'immobile sara' venduto a corpo e non a misura anche in considerazione della mancanza di un rilievo scientifico dell'immobile. L'altezza interna e' di circa 3,00 m, l'ingresso e una porzione del soggiorno risultano controsoffittati con altezza da terra 2,50 m circa, anche l'angolo cottura e il corridoio sono controsoffittati.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>14/06/1984</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 457, Part. 620, Sub. 30, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,00 Piano 3
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>25/09/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 457, Part. 620, Sub. 30, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 952,86 Piano 3

Nella visura catastale allegata (All. 7 - Visura storica F 457 Plla 620 sub 30) nella situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/6/1987, sono riportati i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietari per la quota di 1/2 ciascuno fino al 14/6/1984. Nella visura viene riportato erroneamente il nominativo di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; inoltre al momento dell'istituzione dell'impianto meccanografico (30/6/1987) era gia' proprietario il debitore che con atto del 14/6/1984 (All.6), e relativa voltura in visura catastale dal 1/3/1989, acquistava l'immobile dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come meglio riportato nel capitolo "Provenienze ventennali" al quale si rimanda.

Dall'impianto meccanografico al 1/1/1992 la rendita dell'immobile e' stata pari a 3.150 lire.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 92 mq (totale escluse aree scoperte 88 mq). Sono stati riportati i principali passaggi catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile riportata in allegato (All. 7 - Visura F 457 Plla 620 sub 30). Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 3).

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	457	620	30	4	A3	4	4,5 vani	92 mq	952,86 €	3	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria (All. 4 - Planimetria catastale F 457 Plla 620 sub 30) e' difforme dallo stato attuale dei luoghi (All.2); per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione, come si evince, per quanto possibile dalla documentazione fotografica allegata (All. 1).

### **PARTI COMUNI**

Come da regolamento condominiale allegato all'atto rep. 9626 del 30 agosto 1956 redatto dal Notaio Bernardo Chinni rimesso in allegato (All. 8), tra le proprieta' comuni indivisibili risulta:

- la quota pari alla meta' indiviso con la palazzina D della zona di accesso dal numero civico 47 di Via E. Jenner distinta in catasto urbano al F. 457 p.lla 616.

"...Inoltre e' concessa a favore di tutti i condomini della palazzina in oggetto diritto di transito sulla zona avente accesso dal civico 63 di Via E. Jenner distinta in catasto al F. 457 p.la 621. Per l'esercizio di tale servitu' il condominio dovra' partecipare, in ragione di 1/3, a tutte le spese di manutenzione e di pulizia di detta zona di accesso. La quota facente carico al condominio sara' ripartita fra tutti i condomini secondo la Tabella "A" .....".

Sempre da regolamento condominiale allegato (All.8), risulta tra le proprieta' comune ai soli proprietari degli appartamenti:

- l'appartamento del portiere, composto di una camera, bagno e cucina, situato al piano scantinato.

Per ulteriori dettagli si rimanda al regolamento di condominio allegato (All. 8).

Infine sempre ai sensi del regolamento di condominio (All.8):

"....Art. 5 - I condomini, in conformita' della convenzione a rogito del Notaio Chinni di Roma in data 28 settembre 1955, trascritta presso l'ufficio dei Registri immobiliari di Roma il 29 settembre 1955 al n. 38288 di formalita': riconoscono ed accettano tutte le servitu' reciproche costituite e derivanti dalla costruzione della quattro palazzine A, B, C, D, sia in ordine a vedute, luci, prospetti, aggetti, distanze anche non legali, ecc. sia in ordine agli impianti ed allacci dei servizi di qualsiasi genere.

Con riferimento, poi, alla pianta allegata, al presente regolamento sotto il numero 1 [ndr: pianta che non e' nella disponibilita' del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc], resta precisato quanto segue: Le zone di distacco adibite a passaggio, pur restando di proprieta' dei condomini delle singole palazzine alle quali sono annesse, rimangono di uso comune alle quattro palazzine A, B, C, D; la striscia distinta con il numero civico 47 di Via E.



Jenner (in catasto urbano foglio 457 particella 616 di proprietà e di uso esclusivo delle due palazzine C e D e gravata di servitu' di transito a favore delle palazzine A e B per poter curare i loro giardini condominiali lungo la predetta striscia. Ciascuna delle quattro palazzine dovrà provvedere, limitatamente ai [tratti di sua proprietà, a tut - riportato a mano] te le spese di manutenzione per la buona conservazione e pulizia delle zone adibite a passaggio di uso comune: dette spese saranno ripartite fra gli utenti di ciascuna palazzina in base alla tabella di comproprietà (Tabella "A") contenuta nei rispettivi regolamenti. Le spese riflettenti i giardini annessi alle due palazzine A e B saranno ripartite fra i proprietari di appartamenti delle singole palazzine secondo la Tabella B contenuta nei rispettivi regolamenti....".

In base alla convenzione del 28 settembre 1955 con rogito del Notaio Bernardo Chinni trascritto il 29 settembre 1955 al n. 38288 di formalità (All. 13 Convenzione formalità 38288 anno 1955 - Roma), i proprietari dei due lotti su cui saranno edificate le quattro palazzine A,B,C e D, riconoscono e convengono che le zone di distacco comprese tra le quattro palazzine in corso di costruzione, pur restando di loro rispettiva proprietà, rimangono vincolate a servizio e ad ogni uso delle predette quattro palazzine A,B,C e D.

La loro manutenzione sarà a carico delle quattro palazzine in ragione di un quarto per ciascuna. La quota facente carico a ciascuna delle quattro palazzine sarà proporzionalmente ripartita fra i proprietari dei singoli appartamenti. Detto punto sembra in contraddizione con il regolamento condominiale in cui viene riportato che ciascuna delle quattro palazzine dovrà provvedere, limitatamente ai tratti di sua proprietà, a tutte le spese di manutenzione per la buona conservazione e pulizia delle zone adibite a passaggio di uso comune.

Inoltre, sempre nella convenzione (All.13), i proprietari dei due lotti riconoscono ed accettano tutte le servitu' reciproche costituite e derivanti dalle effettuate costruzioni sia in ordine a vedute, luci, prospetti, aggetti, distanze anche non legali, ecc. e sia in ordine agli impianti ed allacci dei servizi di qualsiasi genere.

Per maggiori e puntuali dettagli si rimanda al Regolamento Condominiale (All. 8) e alla Convenzione (All. 13).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento fa parte di un edificio realizzato negli anni cinquanta di sei piani oltre un livello inferiore in cui si trovano (cantine, magazzini e box auto) e il piano copertura; l'edificio è inserito in un complesso di quattro palazzine; la palazzina C al quale appartiene l'immobile staggito rimane arretrata rispetto la Via Edoardo Jenner, l'ingresso avviene dal civico 47 della citata strada, con porzione di corte identificata al catasto urbano al F. 457 P.la 616, comune all'edificio D. Per accedere all'atrio dell'edificio C si devono superare due rampe di scale esterne rispettivamente di circa 4 e 8 gradini, oltre due gradini in prossimità dell'accesso da Via Edoardo Jenner 47.

L'edificio, dotato di ascensore, si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

L'immobile staggito si presenta in un ordinario stato di conservazione. I pavimenti sono in legno compreso l'angolo cottura; il bagno ha il pavimento e il rivestimento parziale delle pareti con piastrelle di ceramica, anche l'angolo cottura presenta il rivestimento parziale delle pareti in ceramica. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono in legno con arco a tutto sesto, quella del corridoio presenta anche delle specchiature in vetro.

L'altezza interna è di circa 3,00 m, l'ingresso e una porzione del soggiorno risultano controsoffittati con altezza da terra 2,50 m circa, anche l'angolo cottura e il corridoio sono controsoffittati

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori del calore. Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge e le dichiarazioni di conformità (ex legge 46/90).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



Immobile gravato da diritto di abitazione come meglio riportato a seguire.

L'appartamento ubicato, Via Edoardo Jenner 47, scala "C", piano terzo, interno n. 30 è occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con le due figlie di cui la piu' piccola nata il \*\*\*\*\* che al momento del sopralluogo effettuato il 31 gennaio 2022 (All. 9 - Verbale di sopralluogo) riferiva di essere studentessa iscritta al terzo anno di Osteopatia.

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, occupa l'immobile in virtu' di verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare corrispondente all'immobile staggito, si allega la trascrizione del diritto di abitazione (All. 5).

L'immobile e' stato stimato considerando che sullo stesso grava il diritto di abitazione in favore della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito dell'assegnazione della casa coniugale, con una riduzione del valore dell'immobile pari a circa il 20%. In caso di decadenza del diritto di abitazione prima della vendita all'asta dell'immobile, o in caso di diversa e superiore valutazione dell'Ill.mo Giudice, in merito all'opponibilita' del diritto di abitazione, la stima dovra' essere rideterminata incrementando il valore dell'immobile a base d'asta del 20% (valore stimato x 1,2).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1984	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Laura Giuliani	14/06/1984	2172	464
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	29/06/1984	55293	42750
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I dati sopra riportati sono stati desunti relazione del 16 novembre 2020 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto 13 novembre 2020, trasmessa in cancelleria il 2 dicembre 2020.

Nella relazione in atti del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano viene riportato che con atto del Notaio Giuliani Laura del 14/6/1984 rep. 2172 (All. 6), l'immobile staggito perviene al debitore dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 e dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2.

Inoltre, sempre nella relazione in atti del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano viene precisato: "..... si rileva trascrizione nn 140568/83444 del 23 11 2010, atto giudiziario in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal Tribunale Civile di Roma del 20/07/2007 repertorio 28554 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (abitazione 1/1) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/1).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 15/06/2011  
Reg. gen. 67437 - Reg. part. 13601  
Quota: 1/1  
Importo: € 487.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 400.000,00  
Note: La Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa con sede in Lucca, cf. 01460540469, e' il creditore originario dante causa dell'odierna creditrice precedente come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare al quale si rimanda.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Verbale di separazione omologato  
Iscritto a Roma 1 il 02/12/2011  
Reg. gen. 134037 - Reg. part. 26079  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 59.260,28  
Note: Ipoteca Giudiziale in forza di verbale di separazione omologato emesso dal Tribunale di Roma

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 11/11/2020  
Reg. gen. 115403 - Reg. part. 78561  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati desunti relazione del 16 novembre 2020 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto 13 novembre 2020, trasmessa in cancelleria il 2 dicembre 2020.

Come già riferito, nella relazione in atti del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano viene precisato: "..... si rileva trascrizione nn 140568/83444 del 23 11 2010, atto giudiziario in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal Tribunale Civile di Roma del 20/07/2007 repertorio 28554 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (abitazione 1/1) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/1).

## NORMATIVA URBANISTICA

---



L'immobile ricade nella zona di piano regolatore del Comune di Roma « Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1», N.T.A. artt. 44,45 e 46. Nella «Carta della rete ecologica» e nella « Carta della qualita' » non risultano prescrizioni. Quanto sopra riportato sono delle note che indicano di massima l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per l'immobile risulta rilasciata la licenza di abitabilita' n. 260 del 27 febbraio 1956 (All. 10 - Licenza abitabilita' n 260 del 1956), sulla base del progetto 27789/53 rimesso in allegato (All. 11 - Stralcio progetto 27789 anno 1953). La licenza e' stata fornita dall'amministratore pro tempore della Palazzina C in Via Edoardo Jenner 47 - Roma.

L'immobile risulta difforme dal progetto originario come si evince dal confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo (All. 2 - Schema stato dei luoghi) e il progetto 27789/53 (All. 11). In particolare risulta una diversa distribuzione planimetria degli appartamenti, e il perimetro dell'originario interno 30 non coincide con quello attuale.

Nella relazione di abitabilita' (All. 14 - Relazione di Abitabilita' licenza 260 anno 1956) in riferimento alla prima visita del 9 febbraio 1956 viene riportato: ".... sono state apportate delle varianti ai prospetti, alla disposizione planimetrica degli appartamenti e del piano servizi; l'insieme volumetrico e' conforme al progetto approvato e le varianti non contrastano con il R.E. ....". Il 27 febbraio 1956 viene rilasciata la licenza di abitabilita'.

Lo stato attuale dei luoghi (All. 11) e' difforme dalla planimetria catastale del 27 dicembre 1963 per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, il perimetro, per quanto e' stato possibile verificare nel corso del sopralluogo del sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., di massima risulta corrispondere allo stato dei luoghi compresi i relativi infissi esterni riportati nella planimetria catastale. Reperiti gli elaborati grafici relativi alla pratica edilizia presentata nel 1984 (All. 12), documenti che non sono nella disponibilita' del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc, dovra' essere aggiornata la planimetria catastale, in conformita' al progetto approvato con autorizzazione 1246/A del 20 dicembre 1984 (All. 12), con un costo di massima, stimato al momento, in circa 2.000,00 euro.

Come sopra gia' riferito, risulta presentata una pratica edilizia, per opere interne presso il Dipartimento XV del Comune di Roma prot. 46102/84 con autorizzazione 1246/A del 20 dicembre 1984 (All. 12 - Stralcio pratica edilizia prot. 46102 anno 1984), con cui si autorizza la demolizione e ricostruzione di tramezzi; i relativi elaborati grafici non sono nella disponibilita' del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc. Non e' stato possibile reperire la documentazione tecnica presso il Comune di Roma, le istanze presentate presso il Dipartimento PAU del Comune di Roma sono rimaste prive di riscontro; la documentazione allegata (All. 12) e' stata fornita dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel corso del sopralluogo presso l'immobile staggito effettuato congiuntamente al custode della procedura esecutiva.

Nell' autorizzazione 1246/A del 1984 viene specificato che la cucina dovra' essere dotata di aspirazione elettrica regolamentare e di canna esalatrice oltre il piano di copertura dell'edificio; tale circostanza non e' stato possibile accertare nel corso del sopralluogo; di tale circostanza si terra' conto nella stima dell'immobile per quanto possibile al momento.

Nella relazione allegata alla pratica edilizia (All. 12), il progettista e direttore dei lavori, attesta: "... che la preesistenza e' documentata dalle dichiarazioni di abitabilita' 1029 e 1030 del bollettario 295, rilasciate per il complesso di 4 edifici in cui e' inserita la palazzina in oggetto denominata "C".....". Dette dichiarazioni di abitabilita' 1029 e 1030 non sono state reperite dal sottoscritto; come sopra gia' riportato nella relazione di abitabilita' (All. 14) a cui segue al licenza n° 260/1956 (All. 10) vengono evidenziate una serie di varianti ai prospetti e alla distribuzione planimetrica degli appartamenti riportando al contempo che l'insieme volumetrico e' conforme al progetto approvato e le varianti non contrastano con il R.E.; la circostanza richiede



ulteriori accertamenti tecnici.

Della particolare situazione urbanistico – edilizia descritta nel presente capitolo, relativa alle varianti rispetto al progetto approvato e alla parziale documentazione nella disponibilita' del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc della pratica edilizia del 1984, si terra' conto nella stima dell'immobile per quanto possibile al momento.

Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'Amm.re pro tempore del Condominio in Via Edoardo Jenner 47 Palazzina C ha trasmesso al sottoscritto e al custode della procedura la seguente documentazione:

- Copia licenza di abitabilita' n. 260/1956;
- Regolamento di Condominio;
- Convenzione edilizia stipulata dai costruttori delle quattro palazzine (A,B,C e D) in Via Edoardo Jenner tra cui la Palazzina C in cui e' ubicato l'immobile staggito;
- Nuova tabella millesimale (Tabella A di proprieta') con relativo verbale di approvazione.

Come da documentazione fornita dall'Amm.re pro tempore del Condominio Via Edoardo Jenner 47 Palazzina C, l'immobile staggito, ha la seguente caratura millesimale pari a 18,43/1000 per la tabella di Proprieta'.

Le ulteriori richieste d'informazioni relative ai bilanci condominiali, alle spese medie, morosita', lavori condominiali approvati, eventuali cause condominiali, ecc., inoltrate all'Amm.re pro tempore sono rimaste prive di riscontro scritto; sentito telefonicamente l'Amm.re pro tempore ha riferito:

- che non sono presenti morosita' relative all'immobile staggito; i pagamenti risultano regolari al mese di settembre 2023, risultano da pagare delle rate ancora non scadute relative al 2023;
- che nello stabile e' presente un servizio di portineria (part time);
- che le spese medie sono di circa 400,00 euro/anno per il riscaldamento (presenti valvole per la contabilizzazione del calore) e circa 1.200,00 euro/anno per la gestione ordinaria;
- per quanto riguarda la gestione straordinaria per lavori di rifacimento dell'impermeabilizzazione della Palazzina C, risulta regolare il pagamento delle rate in base al preventivo di spesa, rimangono circa 700,00 euro per rate non ancora scadute; trattandosi di preventivo di spesa i costi dei lavori di rifacimento della copertura saranno soggetti a conguaglio una volta ultimati i lavori.

Si allega il Regolamento condominiale (All. 8) e la Convenzione (All. 13) che regola i rapporti reciproci delle quattro palazzine A,B,C (in cui e' ubicato l'immobile staggito) e D.



## 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 Edoardo Jenner 47, edificio C, interno 30, piano 3 Appartamento in Roma, al piano terzo (catastale) di Via Edoardo Jenner 47, Palazzina C, interno trenta, costituito dalle seguenti unità ambientali: ingresso / soggiorno (circa 26,80 mq) con accesso al primo balcone (circa 6,40 mq), angolo cottura (circa 4,75 mq), corridoio (circa 5,35 mq), bagno (circa 5,90 mq) con accesso al primo balcone, prima camera (circa 10,10 mq) con accesso al secondo balcone (circa 6,80 mq), ripostiglio (circa 1,75 mq), seconda camera (circa 18,50 mq). Il tutto come riscontrabile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica (All. 1 - Documentazione fotografica) e nello schema attuale dei luoghi (All.2 - Schema attuale dei luoghi al 31 gennaio 2022). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile. Si accede alla palazzina "C" di Via Edoardo Jenner 47, da uno spazio comune alla palazzina D come meglio riferito nel paragrafo "Parti Comuni" al quale si rimanda per ulteriori dettagli. Sullo spazio comune di accesso da Via Jenner 47 si affacciano quattro palazzine A,B,C e D i cui reciproci rapporti sono regolati da una convenzione (All. 13) e dal regolamento di condominio della palazzina C (All. 8) documenti ai quali si rimanda per ulteriori dettagli. La palazzina "C" si trova nella parte interna del complesso edilizio, sulla destra. Dal citato spazio comune esterno tramite una scala si accede alla palazzina "C", il tutto, per quanto possibile, come da foto allegate (All.1) L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade nel Quartiere XII " Gianicolense" del Comune di Roma (Q. XII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M 12 (ex XVI). Via Edoardo Jenner è una strada tra Piazza S. Giovanni di Dio e Piazza Carlo Alberto Scotti; si allega l'estratto di mappa catastale (All.3 - Estratto di Mappa F 457 Comune di Roma - P.lla 620). Nel quartiere si registra la presenza dei servizi pubblici principali; la zona è caratterizzata da un traffico urbano intenso con difficoltà di parcheggio delle automobili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 457, Part. 620, Sub. 30, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 180.000,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applicherà la seguente formula:  $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq}$ . Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2022 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica/ COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI), Codice zona D9 , Microzona 56, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, abitazioni di tipo economico, si ha un valore al mq compreso tra 2.250,00 e 3.300,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per le abitazioni simili a quella oggetto di stima, considerate le spese per la messa a norma degli impianti, considerate le caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione come descritto nella presente perizia, considerate le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale pari a circa 2.000,00 euro, considerato quanto riferito in merito alle varianti riscontrate rispetto al progetto approvato e la non disponibilità degli elaborati grafici relativi alla pratica edilizia presentata nel 1984 come meglio riferito nel paragrafo "Regolarità edilizia" al quale si rimanda per maggiori dettagli, considerato che non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo la presenza della canna esaltrice nell'angolo cottura sempre come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia" al quale si rimanda per maggiori dettagli, considerato il diritto di abitazione in favore del coniuge non esecutato che comporta una riduzione del valore dell'immobile di circa il 20% come meglio riportato nel paragrafo "Stato di Occupazione" al quale si rimanda per ulteriori dettagli considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 2.005,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita



dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore dell'appartamento e' stato arrotondato in 180.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Edoardo Jenner 47, edificio C, interno 30, piano 3	90,05 mq	2.005,00 €/mq	€ 180.550,25	100,00%	€ 180.000,00
				Valore di stima:	€ 180.000,00

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 26/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Autore Giuseppe

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 31/01/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Schema attuale dei luoghi al 31 gennaio 2022
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa F 457 Comune di Roma - P.lla 620
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F 457 Plla 620 sub 30
- ✓ N° 5 Altri allegati - Trascrizione diritto di Abitazione
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - del 14 giugno 1984
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura F 457 Plla 620 sub 30 (Aggiornamento al 25/09/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento condominiale Notaio Chinni del 1956 rep 9626
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale di sopralluogo



- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - Licenza abitabilità n 260 del 1956
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio pratica edilizia prot 46102 anno 1984
- ✓ N° 13 Altri allegati - Convenzione formalità 38288 anno 1955 - Roma
- ✓ N° 14 Altri allegati - Relazione di Abitabilità licenza 260 anno 1956

