
TRIBUNALE DI ROMA

RELAZIONE ESPLICATIVA

Relazione esplicativa dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 1154/2020 e nel Giudizio di Divisione 65826/2022 del R.G. promossa da

BARCLAYS BANK IRELAND PLC



LOTTO UNICO

Immobili siti in Roma in Via della Camilluccia 23

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 387 – P.IIa 50 – Sub. 510



GENERALITA'

Il Giudice Onorario dott. Enrico Cecere, all'interno del Giudizio di Divisione IV Sez. Esecuzioni Immobiliari, ha chiesto all'Esperto Stimatore della procedura esecutiva R.G.E. 1154/2020 una relazione per riferire circa la possibilità di dividere il bene oggetto di pignoramento secondo le percentuali di proprietà, in particolare relativamente alla fattibilità tecnica ed alla neutralità economica.

Per l'espletamento del presente incarico è stato concesso il termine di 30 giorni dal verbale d'udienza del giorno 13.09.2023, a scadere quindi il 13.10.2023.

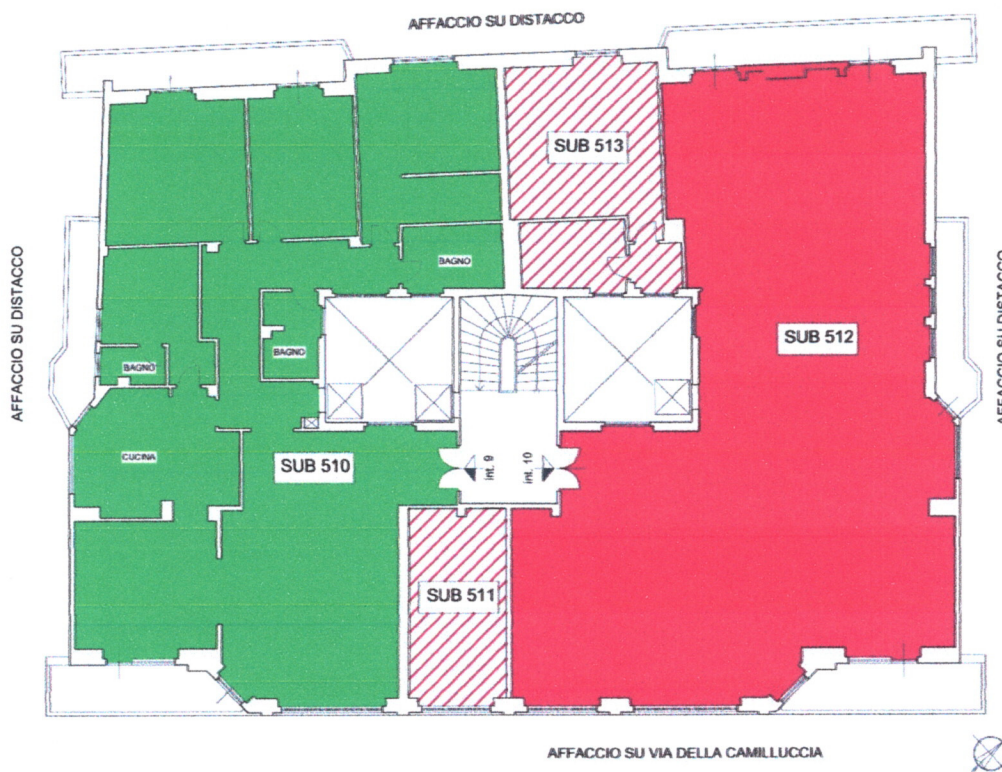
PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili, distinti in catasto al Foglio 387 - Part.IIIa 50 - Sub 510:

- Appartamento ubicato a Roma - Via della Camilluccia 23, scala unica, int. 9, piano 4
- Cantina di pertinenza ubicata a Roma - Via della Camilluccia 23, sc. unica, int. 9, p. S1

L'appartamento è costituito da ingresso/soggiorno/pranzo, disimpegno, tre camere, cameretta con piccolo bagno, due bagni, cucina abitabile, oltre tre balconi (non due come indicati per un refuso nella relazione peritale) e la sua cantina di pertinenza.

Si precisa che il piano quarto del fabbricato di Via della Camilluccia 23, ove è ubicato il bene in oggetto, originariamente era costituito da due appartamenti per piano: int. 9 e int. 10, speculari tra loro. A seguito di modifiche effettuate negli anni, consistenti nella cessione di ambienti tra un immobile e l'altro, la situazione attuale è la seguente:



SUB 510 – immobile oggetto del pignoramento (INT. 9), di proprietà $\frac{3}{4}$ alla debitrice eseguita e $\frac{1}{4}$ al comproprietario non debitore non eseguita

SUB 511 - unità immobiliare non oggetto di pignoramento originariamente appartenente all'int. 9, accorpata tramite pratica edilizia all'int. 10, ma catastalmente costituita da un unico ambiente di 18 mq di proprietà per $\frac{3}{4}$ della debitrice eseguita e per $\frac{1}{4}$ del comproprietario non debitore non eseguita

SUB 512 - immobile INT. 10 di proprietà di terzo soggetto estraneo alla procedura

SUB 513 - unità immobiliare costituita da un ambiente e servizio di 33 mq, originariamente appartenente all'int. 10, di proprietà di terzo soggetto estraneo alla procedura

Si precisa che da ricerche svolte sia il subalterno 512 che il subalterno 513 appartengono al medesimo terzo soggetto estraneo alla procedura.

CONSIDERAZIONI

Per frazionare un immobile in due unità distinte (ovvero con due nuovi identificativi catastali) è necessario che la superficie minima di ognuno di essi sia di almeno 45 mq e che i due nuovi beni siano fruibili indipendentemente e con impianti autonomi, condizione che non essendo planimetricamente fattibile per il sub 510 (immobile oggetto del pignoramento) non è stata proposta dall'Esperto Stimatore nella relazione peritale.

Si precisa che con pratica edilizia in sanatoria C.I.L.A. del maggio 2017 è stato ceduto urbanisticamente all'adiacente int. 10 l'ambiente successivamente censito in catasto con il sub 511 di 18 mq costituito da un unico vano privo di accesso indipendente; con la stessa pratica edilizia è stata effettuata la cessione urbanistica all'adiacente int. 9 dell'ambiente e servizio, successivamente censito con il sub 513 di 33 mq, anch'esso privo di accesso indipendente. Come precisato in perizia, dalle ricerche effettuate non sono stati reperiti rogiti notarili inerenti le cessioni delle due porzioni cedute; catastalmente, sono state censite come unità autonome, sebbene attualmente sia possibile usufruirne solo se annesse ad uno dei due appartamenti adiacenti.

Gli originari appartamenti interni 9 e 10 erano speculari, pertanto avevano metratura simile ed entrambi con la stessa percentuale di ambienti con affacci sulla strada principale e sui distacchi laterali/posteriore; a seguito della cessione dell'ambiente corrispondente al sub 511 l'attuale l'immobile int. 9 ha minore fronte panoramico.

Si ritiene congruo applicare coefficienti riduttori che riferiti alla superficie dei singoli vani trasformino la superficie reale in superficie virtuale.

RISPOSTA AI QUESITI

1) VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ TECNICA

Per quanto già relazionato in perizia, la scrivente ritiene che non sia possibile frazionare l'appartamento oggetto di pignoramento in due unità immobiliari distinte ed indipendenti che rispettino le percentuali di proprietà.



Si precisa che sarebbe possibile accorpate la porzione pari a $\frac{1}{4}$ del bene pignorato al sub 511 se anche il sub 512 avesse la stessa proprietà, ma appartiene a terzo soggetto estraneo alla procedura.

Sia il sub 510 (immobile pignorato) che il sub 511 (consistente in un ambiente di 18 mq) appartengono per $\frac{3}{4}$ alla debitrice esecutata e per $\frac{1}{4}$ al comproprietario non debitore non esecutato. Sarebbe possibile effettuare il frazionamento urbanistico della percentuale di proprietà non pignorata accorrandola all'unità adiacente (sub 511), ma in questo caso si creerebbe una nuova unità immobiliare residenziale, che avrebbe per necessità l'apertura di una porta di accesso dal pianerottolo per la cui fattibilità serve l'approvazione del Condominio; inoltre dovranno essere effettuati lavori per aggiungere i servizi necessari all'utilizzo autonomo della nuova unità, che data la tipologia costruttiva sarebbero presumibilmente fattibili interessando anche la porzione pari a $\frac{3}{4}$ del bene pignorato, con conseguente servitù permanente nell'immobile originario. Tale pratica deve contemplare i costi dell'aumento del carico urbanistico che determina.

2) NEUTRALITA'ECONOMICA

Per quanto riferito, si ritiene che per rispettare la neutralità economica dovuta al frazionamento della quota pari a $\frac{1}{4}$ sia congruo:

- **applicare coefficienti riduttori che riferiti alla superficie dei singoli vani trasformino la superficie reale in superficie virtuale:**

per gli ambienti con affaccio sul fronte - Via della Camilluccia:

il coefficiente di panoramicità/veduta è pari a 1,00

il coefficiente di orientamento (sud/est) è pari a 0,98

per gli ambienti con affaccio sul distacco laterale:

il coefficiente di panoramicità/veduta è pari a 0,85

il coefficiente di orientamento (sud/ovest) è pari a 0,98

per gli ambienti con affaccio sul distacco posteriore:

il coefficiente di panoramicità/veduta è pari a 0,85

il coefficiente di orientamento (nord/ovest) è pari a 0,93

per gli ambienti con affaccio su chiostrina:

il coefficiente di panoramicità/veduta è pari a 0,80

il coefficiente di orientamento (nord/est - sud/ovest) è pari a 0,93

(nord/ovest) è pari a 0,98

Dovrà essere istituita una servitù per il passaggio di tubazioni per l'adduzione e gli scarichi idrici, necessari per la realizzazione dei servizi che inciderà permanentemente sulla porzione dei $\frac{3}{4}$. Inoltre non è possibile al momento indicare se dovrà essere istituita anche una servitù per il passaggio delle tubazioni del gas.

Si segnala che dovranno essere considerati le seguenti spese:

- **i costi delle opere necessarie per:**

la realizzazione delle murature,

la realizzazione degli impianti (idrico - elettrico - citofonico - gas) per rendere autonomo il nuovo immobile (con l'istituzione di)



il distacco dei radiatori da un immobile all'altro (essendo l'impianto di riscaldamento centralizzato)

- **i costi per:**

la pratica urbanistica

l'aggiornamento dell'abitabilità

l'aggiornamento catastale

l'aumento del carico urbanistico

- **i costi per gli onorari professionali necessarie per:**

la revisione dei millesimi condominiali di proprietà

la revisione dei millesimi condominiali per la tabella del riscaldamento

il progetto di frazionamento

la presentazione delle pratiche agli uffici competenti

Con osservanza,

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina



Roma, 10/10/2023

ALLEGATO

Visura ipotecaria comproprietario non eseguito

