

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE IV - EE.II.

---

R. G. E. 10 / 2011

R. G. C. 54990 / 2022

## IPOSTESI PROGETTO DI DIVISIONE

---

Tipo procedimento: Contenzioso Civile  
Numero di Ruolo generale: 54990/2022  
Giudice: IAPPELLI MIRIAM  
Attore principale:  
Conv. principale:



Il sottoscritto Esperto Stimatore Arch. Camilleri Claudio, con studio in Via dei Galeoni, 35 - 00122 - Roma (RM), email [claudio.camilleri.ccr@gmail.com](mailto:claudio.camilleri.ccr@gmail.com), PEC [claudio.camilleri@pec.archrm.it](mailto:claudio.camilleri@pec.archrm.it), Tel. 06 8271973, era stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., e aveva espletato l'incarico con deposito della Perizia Immobiliare il 01/04/2020.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 10/2011  
promossa da

Codice fiscale:  
contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

I beni oggetto di pignoramento erano stati uniti in un unico lotto formato dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 6, piano 2 foglio 379, part.IIa 721, sub. 6.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 1, piano S1, foglio 379, part.IIa 721, sub. 12
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 9, piano S1, foglio 379, part.IIa 721, sub. 28

In seguito il sottoscritto Esperto Stimatore, in riferimento a quanto richiesto dalla Ill.ma G.E., constatato lo stato dei luoghi, attraverso lo studio della planimetria rilevata in data 19/09/2019, ha già esposto il suo parere sulla divisibilità della porzione immobiliare ritenendo economicamente non vantaggiosa la suddivisione della stessa in due distinte unità immobiliari, per la non equa distribuzione dei due eventuali appartamenti visto che:

- la suddivisione della zona servizi è concentrata tutta nell'area sud dell'appartamento, e caratterizzata da strette porte-finestre prive di balconi e unico piccolo balcone protetto da grigliato oscurante presente in questa porzione di edificio su tutto il prospetto sud;
- la zona di rappresentanza (soggiorno pranzo) è collocata tutta nell'area nord caratterizzata da ampio terrazzo e ampie finestre;
- l'affaccio della zona sud (zona a servizi) è verso edificio in linea intensivo di sette piani fuori terra, mentre l'affaccio nord e ovest è verso distacchi a verde e palazzine della stessa tipologia di quella in cui ricade il Bene pignorato.

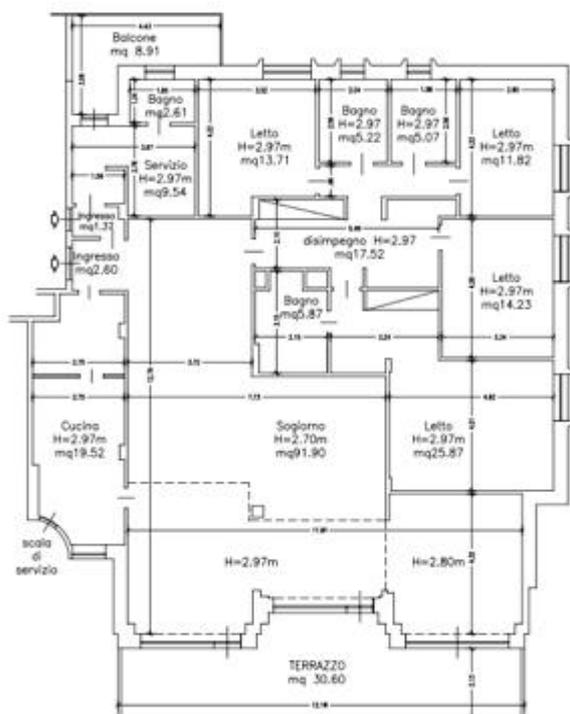
Successivamente, in data 31.05.2023, il sottoscritto in veste di C.T.U. ha ricevuto dalla Ill.ma G.E. l'incarico di predisporre un progetto di divisione con eventuali conguagli in denaro oltreché di specificare meglio perché questo Ausiliario ritiene sia meglio vendere l'immobile in un unico lotto.



## STATO ATTUALE DESCRITTA NELLA PERIZIA IMMOBILIARE:

**BENE N° 1 APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, ED. C INTERNO 6, PIANO 2**

APPARTAMENTO  
PIANO II INT.6



RILIEVO DEL 19/09/2019

Allo stato attuale l'appartamento di via Paolo Bentivoglio n. 29B ubicato nel fabbricato C al secondo piano int. 6, è raggiungibile con scala e ascensore condominiale, è dotato di due porte di ingresso, una che da accesso ad una zona di servizio composta da disimpegno, stanza di circa 9,50 mq dalla quale si accede a un balcone e un bagno, dall'altra porta di ingresso si accede ad un ampio salone di circa 90 mq che affaccia su un terrazzo di circa 30 mq, e a un disimpegno che precede la cucina dalla quale si può uscire su una scala esterna a chiocciola di servizio che collega tutti i piani dell'edificio. Attraverso un disimpegno si accede alla zona notte suddivisa in quattro camere da letto e tre bagni, nel disimpegno sono stati creati tre armadi a muro. La superficie lorda pavimentata dell'appartamento è di mq 262, la superficie utile è di mq 227, l'altezza netta interna è di 3 metri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	227,00 mq	262,00 mq	1,00	262,00 mq	3,00 m	P2
Balcone	30,60 mq	30,60 mq	0,25	7,65 mq	3,00 m	P2
Balcone	8,90 mq	8,90 mq	0,25	2,23 mq	3,00 m	P2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>271,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>3,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>280,04 mq</b>		

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO**



**S1**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una cantina, contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 379, part.IIa 721, sub. 12.

La cantina, posta al piano seminterrato dell'edificio descritto al bene 1, ha una superficie di circa 6,70 mq e un'altezza di 2,10 metri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,70 mq	7,67 mq	0,20	1,53 mq	2,10 m	PS1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,53 mq</b>		

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1**

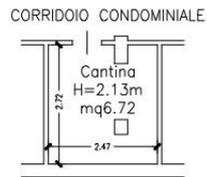
Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 379, part.IIa 721, sub. 28.

Il posto auto, contraddistinto dall'int. 9, è ubicato nell'autorimessa posizionata al piano seminterrato dell'edificio descritto al bene 1. L'autorimessa è raggiungibile da scala interna e da rampa carrabile. Il posto auto è delimitato da due pareti a angolo retto e da striscia bianca su pavimento, sono presenti quattro pilastri in prossimità delle pareti perimetrali, la superficie rilevata è di circa 70 mq e l'altezza di 3,25 metri, ad eccezione della superficie sottotrave. N.B. la superficie catastale è 58 mq e pertanto la stima è stata effettuata su base catastale.

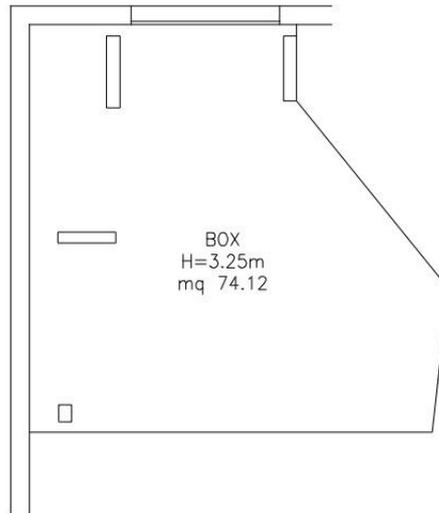
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	74,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	3,25 m	PS1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,00 mq</b>		



CANTINA n.1  
Fabbr. C Piano S1



BOX n.9  
Fabbr. C Piano S1



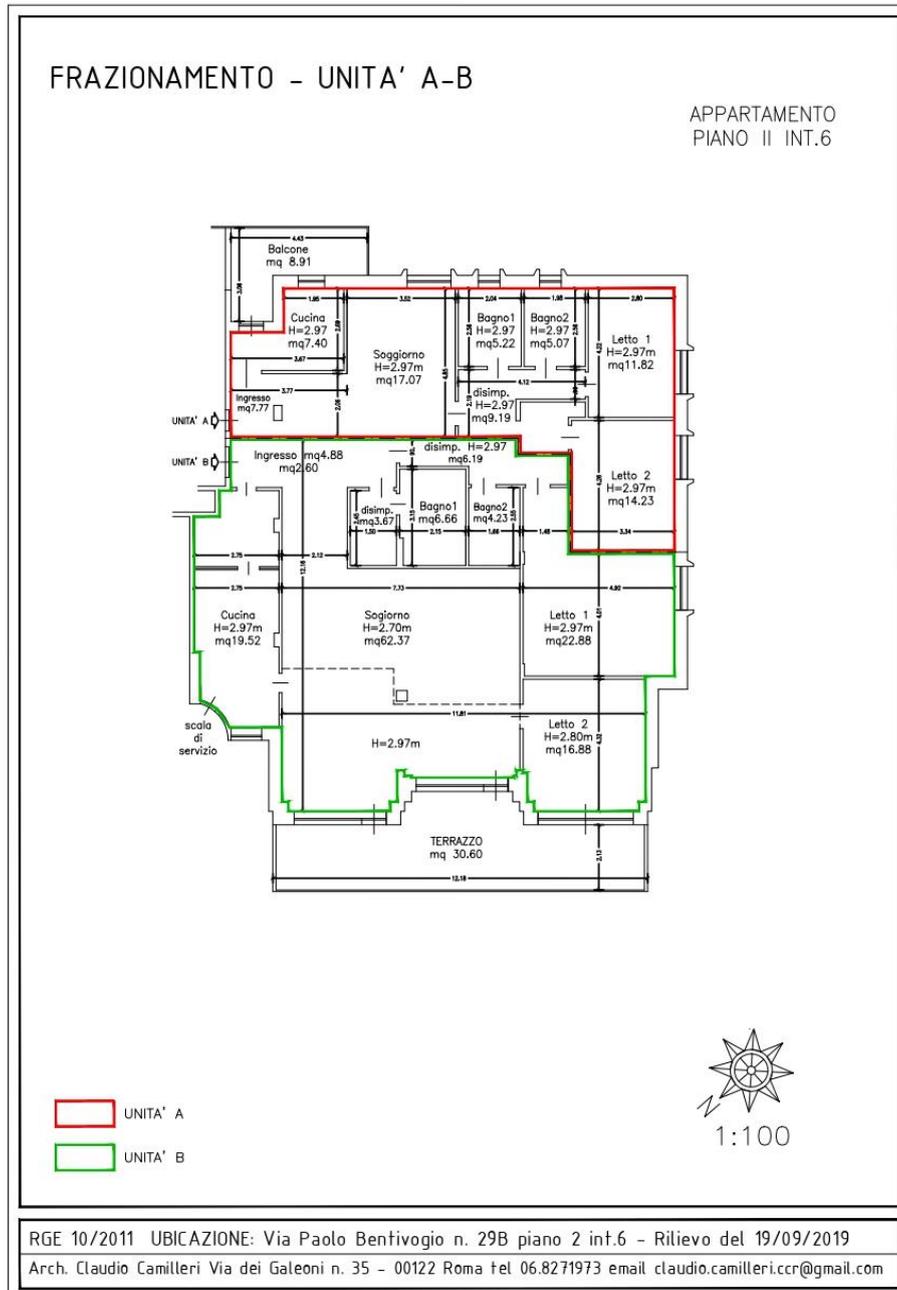
 DIFFORMITA' DA CATASTALE

RGE 10/2011 UBICAZIONE: Via Paolo Bentivoglio n. 29B piano S1 - Rilievo del 19/09/2019

Arch. Claudio Camilleri Via dei Galeoni n. 35 - 00122 Roma tel 06.8271973 email claudio.camilleri.ccr@gmail.com



## IPOTESI DI FRAZIONAMENTO IN DUE APPARTAMENTI DEL BENE 1:



Premesso che lo scrivente non ritiene vantaggioso il frazionamento di questa particolare unità immobiliare, a seguito della richiesta ricevuta di proporre comunque un progetto di massima per la divisione della prozione immobiliare in due unità immobiliari, risulta comodo sfruttare all'uopo l'accesso doppio, concepito all'epoca della realizzazione, come in molte case signorili dell'epoca, per evitare di intralciare l'ingresso principale realizzando un'altra entrata di servizio. Sfruttando quindi i due ingressi all'abitazione già esistenti e mantenendo l'attuale posizione dei servizi igienici, per semplificare la realizzazione di nuovi impianti si è proceduto con un'ipotesi di divisione che si ritiene la meno onerosa ma che potrà essere effettuata previa autorizzazione condominiale onde poter procedere soprattutto in merito alla concessione necessaria da parte dell'assemblea per consentire alle parti il rifacimento totale delle tabelle millesimali.

### BENE N° 1A - APPARTAMENTO INT.6A

L'appartamento si sviluppa sul lato sud-est, si è lasciata invariata la posizione dei due servizi igienici per



evitare di modificare troppo gli impianti ma soprattutto le colonne di scarico e di areazione, sono invece stati redistribuiti gli altri ambienti, e suddivisa l'area in: soggiorno (17 mq), cucina (7,40 mq) ricavata nell'originale area di servizio con bagno, letto (11,82 mq), letto (14,23 mq), disimpegno e due bagni con finestra di circa 5 mq l'uno (i bagni sono rimasti nella posizione originaria). Dalla cucina si accede al balcone di 9 mq. La superficie totale convenzionale è di circa 95 mq.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,77 mq	91,94 mq	1	91,94 mq	3,00 m	P2
Balcone	8,91 mq	8,91 mq	0,25	2,23 mq	3,00 m	P2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>3,00</b>		<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,00 mq</b>		

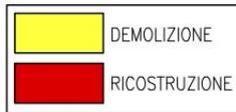
### BENE N° 1B - APPARTAMENTO INT.6B

L'appartamento si sviluppa sul lato nord-ovest, è rimasta invariata la posizione della cucina (che da accesso a scala di servizio a chiocciola esterna) e di un servizio igienico, sono stati redistribuiti gli altri ambienti, creando un nuovo servizio igienico. L'area è suddivisa in: soggiorno (62 mq), cucina (19,52 mq), letto (22,88 mq), letto (16,88 mq), nuovo disimpegno e bagno esistente (6,66 mq) senza finestra, nuovo bagno (4,23 mq) senza finestra. Dal soggiorno si accede al terrazzo di 30 mq. La superficie totale convenzionale è di circa 177 mq

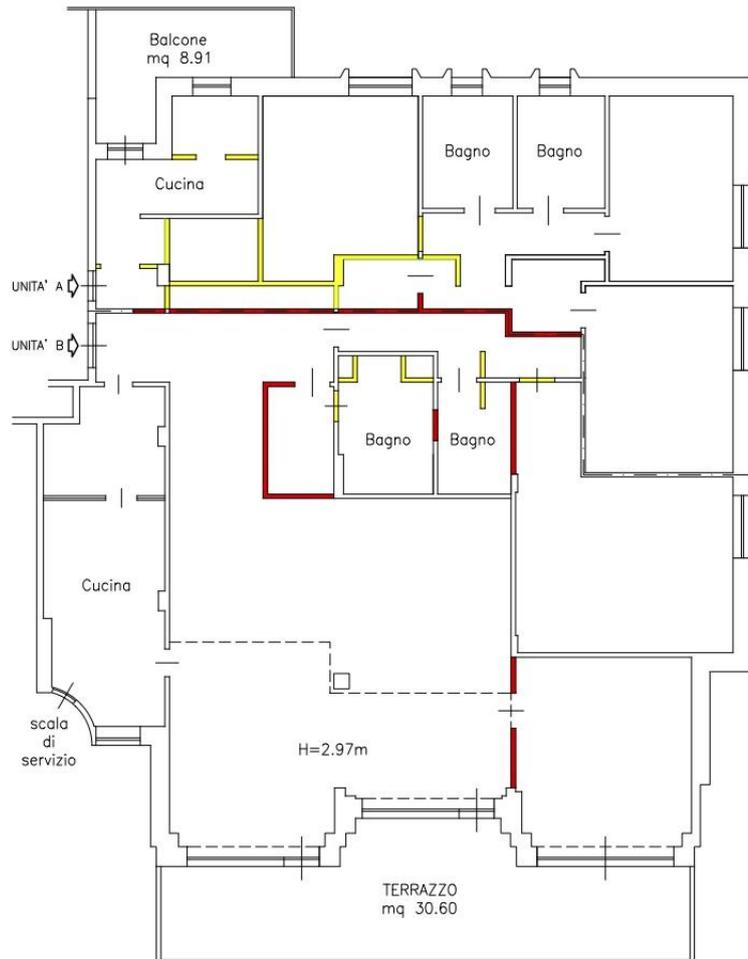
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	147,28 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	3,00 m	P2
Balcone	30,60 mq	30,60 mq	0,25	7,65 mq	3,00 m	P2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>177,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>3,00</b>		<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>182,97 mq</b>		



## FRAZIONAMENTO INTERVENTI - UNITA' A-B



APPARTAMENTO  
PIANO II INT.6



RGE 10/2011 UBICAZIONE: Via Paolo Bentivoglio n. 29B piano 2 int.6 - Rilievo del 19/09/2019

Arch. Claudio Camilleri Via dei Galeoni n. 35 - 00122 Roma tel 06.8271973 email claudio.camilleri.ccr@gmail.com



## PREVISIONE DEI COSTI RELATIVI ALL'IPOTESI DI FRAZIONAMENTO IN DUE APPARTAMENTI DEL BENE 1:

### Spese tecniche:

per redazione progetto di frazionamento (presentazione SCIA, progetto e direzione dei lavori, sicurezza, variazioni catastali, n. 2 APE), costo ipotizzato € 20.000 (costo ipotizzato, in quanto dipende dal Professionista incaricato, dalle difficoltà tecnico-amministrative non valutabili in itinere, varianti in corso d'opera verificabili solo al momento dei lavori e eventuali imprevisti che come già detto rendono abbastanza incerta l'operazione nella sua interezza).

### Diritti e oneri e/o rischi interpretativi delle norme attuali per il frazionamento:

Oneri concessori di reperimento parcheggi previsti e/o al momento non richiesti dall'amministrazione pubblica o rischi per difformità interpretabili anche successivamente per l'aumento del carico urbanistico nella misura del 10-15% sul costo dei lavori.

Costo probabile da computare € 5.000

### Opere edili ed impiantistiche:

opere unicamente quelle essenziali a rendere i due appartamenti indipendenti ovvero opere concentrate nelle sole aree di intervento consistenti in:

- demolizione tramezzature esistenti;
- ricostruzione tramezzature e intonaci;
- demolizioni e ricostruzione di porzioni di pavimentazione;
- divisione dell'impianto elettrico e adeguamento alla normativa vigente;
- divisione dell'impianto idrico sanitario;
- divisione impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori con valvole con contabilizzatori di calore.

Costo ipotizzato € 80.000 effettuato sulla base dell'analisi dei prezzi di mercato (costo previsto soggetto a variabili tecniche non verificabili se non a seguito sondaggi – non sono reperibili progetti esecutivi impianti e strutture)

Descrizione	Costi ipotizzati comprensivi di IVA
Costo professionista + DL + sicurezza + collaudo amm.tivo (fine lavori) +n°2 APE + due accatastamenti + elaborazione nuove tabelle millesimali	€ 25.000
Oneri, imposte e/o rischi/vizi interpretativi probabili di norme urbanistiche su frazionamento e reperimento standard urbanistici	€ 5.000
Opere edili e impianti	€ 80.000
<b>TOTALE</b>	<b>€ 110.000,00</b>



## STIMA ATTUALIZZATA

Premesso quanto scritto nella Perizia Immobiliare depositata il 01/04/2020, dopo aver valutato attraverso rilevamento O.M.I. il valore di zona per confronto, è stata detratta una percentuale precauzionale circa la regolarità edilizia, altra percentuale per mancanza di certificazione impianti e successivamente stimato detto valore discendente presunto, si è stimato nuovamente l'immobile e si è detratto ancora una percentuale per eventuali vizi occulti.

E' stato reperito rilevamento unico vicinissimo all'immobile oggetto di stima.

Essendo trascorsi due anni dalla Perizia Immobiliare redatta dal sottoscritto, i valori di rilevamento OMI al secondo semestre 2022 sono cambiati come di seguito riportati:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO)

Codice di zona: C35

Microzona catastale n.: 33

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2500	3600	L	9,5	14	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2350	3500	L	9	13	L
Box	NORMALE	1450	2150	L	7,3	10,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	1100	1600	L	6	8,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	650	950	L	3,8	5,5	L

### STIMA BENE 1 ATTUALIZZATA- ABITAZIONE

Rilevamento OMI C35 – Microzona catastale 33 – Aurelio Madonna del Riposo (Via Bentivoglio)  
Abitazioni civili: min. €/m 2.500 max. €/mq 3.600 - media valori €/mq 3.050

Parametri discendenti individuati:

1. Detrazione cautelativa per eventuali irregolarità edilizie stabile/immobile non rilevate in questa sede di valutazione peritale: 5%
2. Detrazione per mancanza certificazione impianti: 5%

Totale parametri discendenti – 10%  
€/mq 3.050 – 10% (3.050) = € 2.745,00



€/mq 2.745,00 x mq 280 (sup. convenzionale) = € 768.600,00

Detrazione per vizi occulti:

si procede ora alla detrazione per vizi occulti = 7%

€ 768.600,00 – 7% (€ 768.600,00) = € 714.798,00

***Il più probabile valore di mercato si arrotonda a € 720.000,00***

#### **STIMA BENE 1A – APPARTAMENTO INT. 6A**

Applicando i parametri di stima sopra indicati si ha:

€/mq 2.745,00 x mq 97,00 (sup. convenzionale) = € 266.265,00

Detrazione per vizi occulti:

si procede ora alla detrazione per vizi occulti = 7%

€ 266.265,00 – 7% (€ 266.265,00) = € 247.626,45

***Il più probabile valore di mercato si arrotonda a € 250.000,00***

#### **STIMA BENE 1B – APPARTAMENTO INT. 6B**

Applicando i parametri di stima sopra indicati si ha:

€/mq 2.745,00 x mq 183 (sup. convenzionale) = € 502.335,00

Detrazione per vizi occulti:

si procede ora alla detrazione per vizi occulti = 7%

€ 502.335,00 – 7% (€ 502.335,00) = € 467.171,55

***Il più probabile valore di mercato si arrotonda a € 470.000,00***

#### **STIMA BENE 2 ATTUALIZZATA - CANTINA**

Rilevamento OMI C35 – Microzona catastale 33 – Aurelio Madonna del Riposo (Via Bentivoglio)

Abitazioni civili: min. €/m 2.500 max. €/mq 3.600 - media valori €/mq 3.050

Attribuendo alla cantina un parametro del 25% in riferimento al valore medio delle abitazioni, otteniamo:

€ 2.745,00 x 25% (2.745,00) = € 686,25

Parametri discendenti individuati:

1. Detrazione cautelativa per eventuali irregolarità edilizie stabile/immobile non rilevate in questa sede di valutazione peritale: 5%

2. Detrazione per mancanza certificazione impianti: 5%

Totale parametri discendenti – 10%

€/mq 686,25 – 10% = € 617,62

€/mq 617,62 x mq 1,53 (sup. convenzionale) = € 944,97

Detrazione per vizi occulti:

si procede ora alla detrazione per vizi occulti = 7%

€ 944,97 – 7% (€ 944,97) = € 945,90

***Il più probabile valore di mercato si arrotonda a € 1.000,00***



**STIMA BENE 3 ATTUALIZZATA – POSTO AUTO COPERTO**

Rilevamento OMI C35 – Microzona catastale 33 – Aurelio Madonna del Riposo (Via Bentivoglio)

Posti auto coperti: min. €/m 1.100 max. €/mq 1.600 - media valori €/mq 1.350

Parametri discendenti individuati:

1. Detrazione cautelativa per eventuali irregolarità edilizie stabile/immobile non rilevate in questa sede di valutazione peritale: 5%

2. Detrazione per mancanza certificazione impianti: 5%

Totale parametri discendenti – 10%

€/mq 1.350,00 – 10% = € 1.215,00

€/mq 1.215,00 x mq 58 (sup. catastale) = € 70.470,00

Detrazione per vizi occulti:

si procede ora alla detrazione per vizi occulti = 7%

€ 70.470,00 – 7% (€ 70.470,00) = € 65.537,10

*Il più probabile valore di mercato si arrotonda a € 65.000,00*

**STIMA LOTTO UNICO ATTUALIZZATA**

LOTTO UNICO	PORZIONE IMMOBILIARE	PROBABILE VALORE DI STIMA
Bene 1	Appartamento int. 6	€ 720.000,00
Bene 2	Cantina	€ 1.000,00
Bene 3	Posto auto	€ 65.000,00
	Totale Bene 1 + Bene 2 + Bene 3	<b>€ 786.000,00</b>



## IPOTESI DI STIMA CON LA SUDDIVISIONE DEL LOTTO UNICO IN DUE LOTTI

LOTTO 1	PORZIONE IMMOBILIARE	PROBABILE VALORE DI STIMA
Bene 1A	Appartamento int. 6A	€ 250.000,00
Bene 2	Cantina	€ 1.000,00
	<b>Totale Bene 1A + Bene 2</b>	<b>€ 251.000,00</b>

LOTTO 2	PORZIONE IMMOBILIARE	PROBABILE VALORE DI STIMA
Bene 1B	Appartamento int. 6B	€ 470.000,00
Bene 3	Posto auto	€ 65.000,00
	<b>Totale Bene 1A + Bene 3</b>	<b>€ 535.000,00</b>

## RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LA TRASFORMAZIONE DEL LOTTO UNICO IN DUE LOTTI E CONGUAGLIO

Non essendo stato redatto in questa sede un progetto esecutivo, da elaborare successivamente ad analisi ed sondaggi in loco su strutture e impianti, si è elaborata una proporzione della ripartizione delle spese rispetto alle dimensioni dei due appartamenti ipotizzati.

Int. 6A

Ipotesi spese

$$110.000:280=x:97$$

$$X = 38.107,14 \text{ arrotondato a } € 40.000,00$$

Int. 6B

Ipotesi spese

$$110.000:280=x:183$$

$$X = 71.892,85 \text{ arrotondato a } € 70.000,00$$

LOTTO	PORZIONE IMMOBILIARE	PROBABILE VALORE DI STIMA	SPESE DA DETRARRE	PROBABILE VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE SPESE
1	Totale Bene 1A + Bene 2	€ 251.000,00	€ 40.000,00	€ 211.000,00
2	Totale Bene 1A + Bene 3	€ 535.000,00	€ 70.000,00	€ 465.000,00
	Totali	€ 786.000,00	€ 110.000,00	€ 676.000,00



## CONGUAGLIO:

Calcolo del conguaglio/rimborso per ottenere equità dei valori:  
 $(465.000,00 - 211.000,00) / 2 = € 127.000,00$

**All'assegnatario del Lotto 1** spetterebbe quale conguaglio:

Valore lotto 1 al netto delle spese + conguaglio in denaro:  $€ 211.000 + 127.000,00 = € 338.000,00$

**L'assegnatario del Lotto 2** dovrebbe versare all'assegnatario del Lotto 1  $€ 127.000,00$

Valore lotto 2 al netto delle spese - rimborso:  $€ 465.000,00 - 127.000,00 = € 338.000,00$

## CONCLUSIONI:

Premessa la stima sui costi che in questa sede potrebbe essere non probatoria per insufficienti informazioni data l'assenza di progetti esecutivi su strutture e impianti, tali riscontri saranno verificabili solo attraverso prove approfondite e sondaggi;

premesso il nulla osta necessario da parte dell'assemblea condominiale per la giusta redistribuzione dei millesimi di cui in questa fase non è dato conoscere l'esito;

premessa la non conoscenza di quale soggetto sarà incaricato ad effettuare l'intervento di frazionamento prima della vendita di uno dei due appartamenti;

tutto ciò premesso,

il sottoscritto Ausiliario è soprattutto convinto che la divisione dell'appartamento in oggetto porti ad un interesse del mercato minore di quanto non possa essere richiesto nella sua interezza.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Arch. Claudio Camilleri deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 27/09/2023

Il C.T.U.  
Prof. Arch. Camilleri Claudio

