
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

R. G. E. 10/2011

PARERE SUL PROGETTO DI DIVISIONE

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

Integrazione successiva alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Camilleri Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2011 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



All'udienza del 24/07/2019, il sottoscritto Arch. Camilleri Claudio, con studio in Via dei Galeoni, 35 00122 - Roma (RM), email claudio.camilleri.ccr@gmail.com PEC claudio.camilleri@pec.archrm.it, Tel. 068271973, , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito nell'Esecuzione Immobiliare 10/2011 del R.G.E.

La Perizia Immobiliare ha riguardato i seguenti Beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 6, piano 2, identificativo catastale: foglio 379, part.IIa 721, sub. 6.
 - Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 1, piano S1, identificativo catastale: foglio 379, part.IIa 721, sub. 12.
 - Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 9, piano S1, identificativo catastale: foglio 379, part.IIa 721, sub. 28.
- Il 01/04/2020 il sottoscritto depositava la Perizia Immobiliare e gli allegati;
 - Il 02/11/2020 il sottoscritto depositava l'integrazione tecnica della perizia a seguito della possibilità di visione degli elaborati di progetto, richiesti al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia del Comune di Roma con largo anticipo rispetto al deposito della perizia.
 - Il giorno 26/05/2022 la G.E. chiedeva al sottoscritto di verificare "la comoda divisibilità del bene".

Il sottoscritto Esperto Stimatore, in riferimento a quanto richiesto dalla Ill.ma G.E. constatato lo stato dei luoghi (Bene 1 - Appartamento ubicato a Roma in Via Paolo Bentivoglio 29b, interno 6, piano 2, identificativo catastale: foglio 379, part.IIa 721, sub. 6), attraverso lo studio della planimetria rilevata in data 19/09/2019 (come da rilievo grafico e fotografico allegato alla Perizia Immobiliare depositata il 01/04/2020), ritiene economicamente non vantaggiosa la suddivisione della porzione immobiliare 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.



PROSPETTO NORD





PROSPETTO SUD

APPARTAMENTO
PIANO II INT.6



RILIEVO DEL 19/09/2019

CONCLUSIONI

Il sottoscritto ausiliario, nella procedura 10/2011, da parere negativo circa la divisibilità del Bene 1 per le ragioni di cui sopra.

Si ritiene infatti che l'operazione non sia commercialmente valida, in quanto tenderebbe a svalutare e rendere non appetibile l'intero bene diviso e quindi tutto il lotto.

Si ritiene che le caratteristiche architettoniche, le parti condominiali e impiantistiche renderebbero l'operazione incerta e caratterizzata da alto rischio in merito alla fattibilità sia in ragione di impianti, sia in merito ad eventuali contestazioni del condominio per la conformità di progetto (facciate e finestrate) che devono restare preservate da modifiche che non riguardano solo parti private ma anche di natura condominiale.

Roma, li 30-08-2022

L'E.S. della procedura 10/11
Prof. Arch. Claudio Camilleri

