TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott. Stefano Cardinali

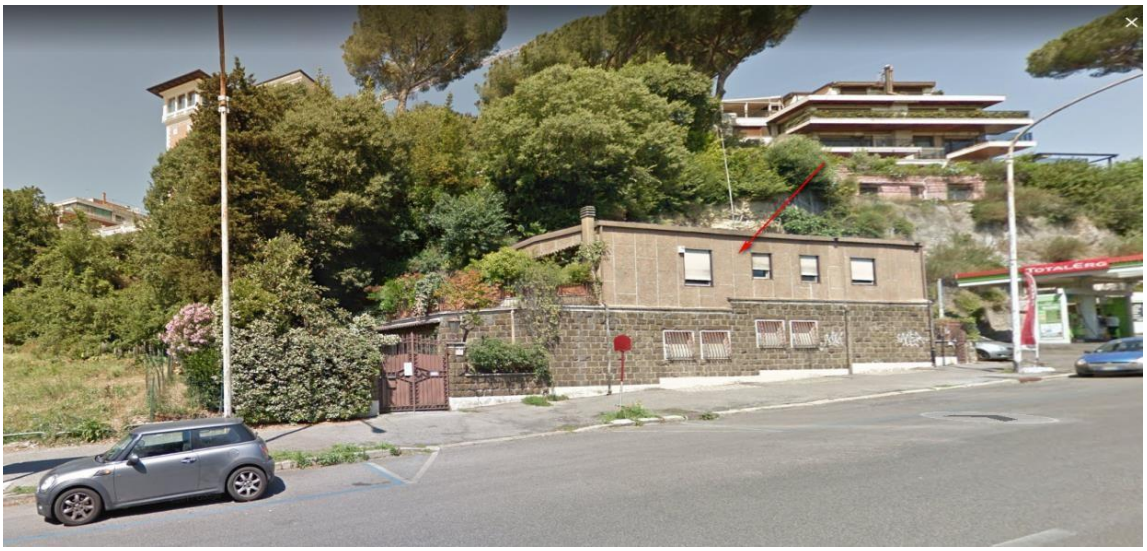
FALLIMENTO N. 759/2018

CURATORE: DOTT.SSA FRANCA CIELI

PERITO ESTIMATORE: Arch. Mario Serpelloni

IPOTESI DI DIVISIONE

AGGIORNAMENTO DI PERIZIA



IL PERITO
Arch. Mario Serpelloni
(timbro e firma)

Roma lì, 25/09/2026

Arch. Mario Serpelloni, *Roma (RM) e-mail serpelloni@libero.it PEC: mario.serpelloni@archiworldpec.it*

INDICE

PARTE 1 - Descrizione dei beni oggetto della presente ipotesi di divisione -

1.1 Descrizione del compendio in esame pag. 04
1.2 Riferimenti catastali pag. 05
1.3 Intestazione pag. 06
1.4 Provenienza pag. 06
1.5 Caratteristiche costruttive pag. 07
1.5.1 Appartamento al piano terra di cui alla particella 172 sub. 501 pag. 07
1.5.2 Appartamento al piano primo di cui alla particella 172 sub. 502 pag. 08
1.5.3 Appartamento al piano interrato identificato con la particella 172 sub. 503 pag. 08
1.5.4 Autorimessa identificata con la particella 172 sub. 504 pag. 09
1.6 Consistenza pag. 10
1.7 Stima pag. 11

PARTE 2 - Ipotesi di divisione in due lotti corrispondenti alle rispettive quote di competenza -

2.1 Quadro normativo di riferimento pag. 12
2.2 Progetto divisionale pag. 12
2.3 Ricalcolo valore compendio immobiliare considerando la corte in proprietà esclusiva anziché comune pag. 13
2.4 Stima valore di mercato del compendio immobiliare pag. 15

CONCLUSIONI pag. 15

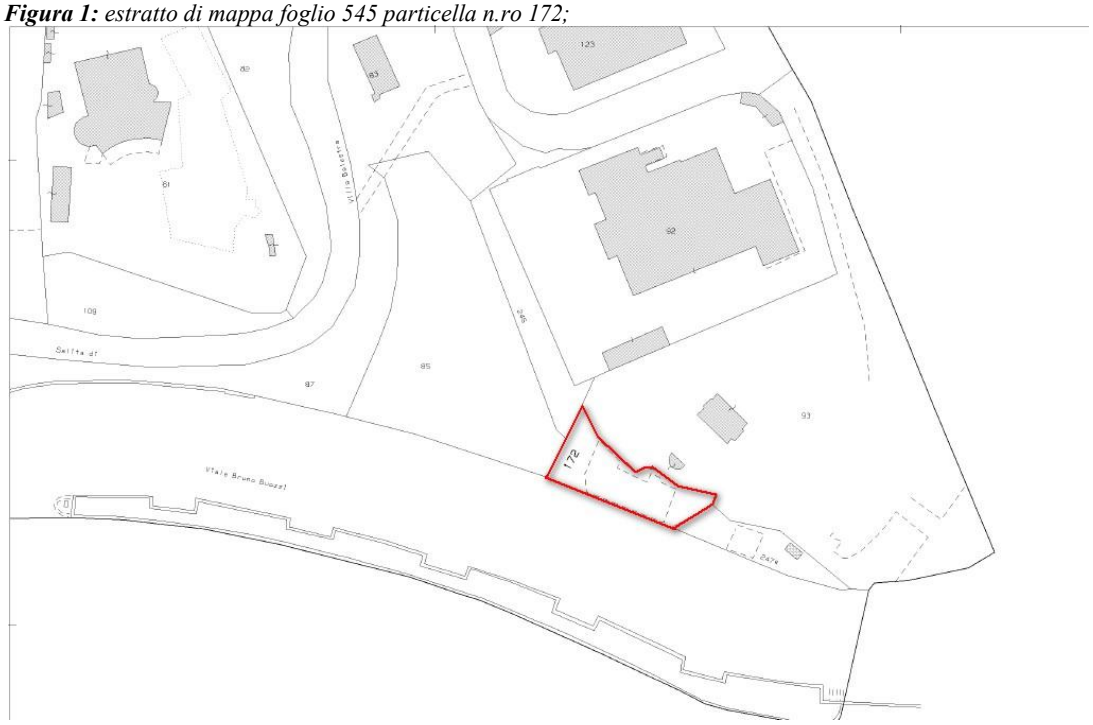
PARTE UNO

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE IPOTESI DI DIVISIONE

Oggetto della presente relazione è la **verifica della possibilità di divisione dell'abitazione con allegata autorimessa**, facente parte dell'attivo immobiliare di cui al fallimento n. 759/2018, censita al NCFU del comune censuario di Roma in via Bruno Buozzi N. 110/112, al foglio 545 particella 172 *(Cfr. figura 1)* come segue.

1.1 **-Descrizione del compendio in esame-** trattasi di abitazione che insiste su piccolo lotto di area esclusiva di forma irregolare, identificata catastalmente al foglio 545 particella 172, avente una superficie catastale di circa **mq 343,00** *(Cfr. Allegato 1),* oltre a locale autorimessa ricavato da un'ex grotta scavata nello sperone roccioso, che delimita il lato a nord del lotto. L'abitazione è stata realizzata in tempi diversi: una prima parte (interrato e piano terra) nel 1958; la seconda parte (piano primo) mediante sopralzo eseguito negli anni 80. Attualmente è suddivisa in tre unità immobiliari così come meglio di seguito descritto.

Figura 1: *estratto di mappa foglio 545 particella n.ro 172;*



a) -Particella 172 sub. 501- piano terra**-** costituito da appartamento formato da ingresso con ripostiglio, soggiorno, cucina due stanze, due ripostigli e w.c. (scala di acceso al piano superiore / sub 502), altro piccolo locale di servizio e corte esterna comune *(Cfr. Allegato 2).*

b) -Particella 172 sub. 502- costituita da appartamento al piano primo cui si accede sia internamente

dal sub 1, come sopra descritto, sia dal cortile comune al piano terra con il sub. 501, passando per la scala esterna, che collega il già menzionato cortile comune alla terrazza e quindi all'ingresso dell'abitazione così costituta: soggiorno, cucina, due stanze (camere da letto), due ripostigli e w.c., altro piccolo locale di servizio con corte esterna comune con il sub.501 *(Cfr. Allegato 3)*.

N.B. A seguito di recenti lavori di ridistribuzione interna, i due appartamenti descritti ai precedenti punti a) e b) sono stati internante modificati nella disposizione planimetrica e collegati tra loro dalla già menzionata scala interna.

c) -**Particella 172 sub. 503-** la planimetria catastale identifica un appartamento a piano interrato formato da: scala esterna che scende a livello del piccolo cortile interrato, posto a circa **mt –3,50** rispetto dalla quota strada, da cui si accede all'ingresso dell'abitazione, corridoio che disimpegna locale cucina, con accesso a w.c., due stanze, due ripostigli, w.c., soggiorno e altro piccolo locale di servizio. Detto appartamento pur essendo dotato di abitabilità è completamente interrato su tutti i lati e privo di aerazione e illuminazione diretta *(Cfr. Allegato 4)*.

d) **-Particella 172 sub.504 -** costituita da ampio locale autorimessa ricavato da una ex grotta. *(Cfr. Allegato 5)*

1.2 -**Riferimenti catastali-** le suddette unità immobiliari sono catastalmente censite come da estratto della visura catastale che segue *(Cfr. figura 2)*.

Figura 2: *Visure catastali foglio 545 particella n.ro 172 subb. 501-502-504;*

Situazione degli intestati dal 17/03/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SBRIGOLI Cristiana nata a ROMA il 02/06/1960	SBRCST60H42H501L*	(1) Proprieta' per 6/10
2	SBRIGOLI Romano nato a ROMA il 01/07/1956	SBRRMN56L01H501I*	(1) Proprieta' per 4/10
DATI DERIVANTI DA	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 17/03/2012 protocollo n. RM0079114 in atti dal 21/02/2019 Rogante: SBRIGOLI Sede: ROMA Registrazione: Sede: SUCCE4SSIONE DI SBRIGOLI SILVIO (n. 9997.2/2019)		

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		545	172	501	3		A/2	2	7 vani	Totale: 164 m² Totale escluse aree scoperte**: 155 m²	Euro 1.608,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIALE BRUNO BUOZZI n. 112 piano: T;											
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		545	172	502	3		A/2	2	6 vani	Totale: 133 m² Totale escluse aree scoperte**: 125 m²	Euro 1.378,94	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIALE BRUNO BUOZZI n. 112 piano: 1;											

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		545	172	503	3		A/2	2	7 vani	Totale: 150 m² Totale escluse aree scoperte**: 150 m²	Euro 1.608,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIALE BRUNO BUOZZI n. 112 piano: S1;											

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		545	172	504	3		C/6	8	50 m²	Totale: 60 m²	Euro 475,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIALE BRUNO BUOZZI n. 108 piano: T;											

1.3 **-Intestazione -** le u.i. in esame sono catastalmente intestate a:

-Fallimento n. 759/2018 di Romano Sbrigoli nato a Roma il 01/07/1956 **per la quota di 400/1000** proprietà;

- [redacted] nata a Roma il 02/06/1960 per la per la quota di **600/1000 proprietà.**

1.4 **-Provenienza-** quanto in esame è pervenuto agli attuali proprietari in forza di atto in data 24/09/2002, di assegnazione e cessione ai soci, rep. 104.239, racc. 9953 a rogito notaio Mauro Franco, in Roma, trascritto a Roma 1 il 09/10/2002 al n. R.P. 70313, e R.G. 106202 *(Cfr. Allegato 6).* Con tale atto i soci della [redacted] con sede in Roma viale Bruno Buozzi 110, iscritta alla CC.II.AA. di Roma al REA n. 286567 in data 20/03/1965, CF 02629850583 e P. IVA 01091051001, Sig [redacted] in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante e i sigg.:

"... Sbrigoli Romano nato a Roma il 01/03/1956 titolare della quota di 24,44% di piena proprietà pari al 40% del capitale sociale;

- la signora [redacted] per la quota di 24,44% di piena proprietà 35,56% di nuda proprietà, 02/06/1960,

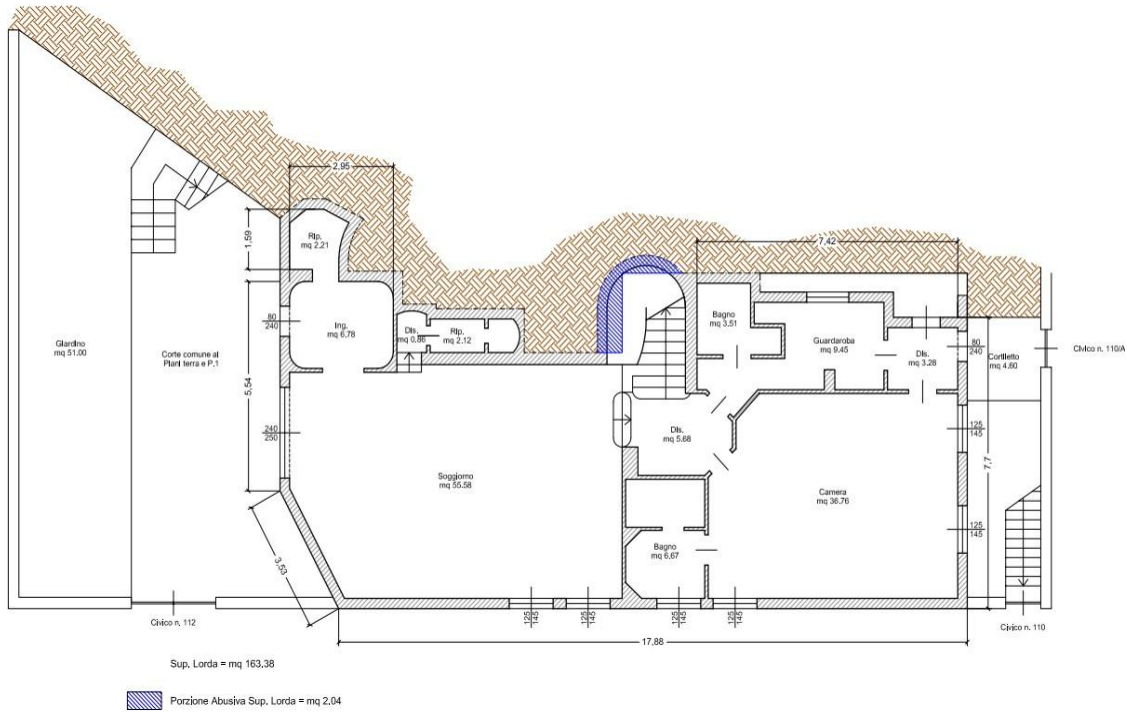
pari al 60% del capitale sociale", hanno proceduto all'assegnazione delle dette porzioni immobiliari in misura proporzionale alla loro quota di partecipazione nella suddetta società;

1.5 -<u>Caratteristiche costruttive-</u> la costruzione si presenta esternamente con finiture modeste e in discreto stato di manutenzione e conservazione. Invece, internamente i due appartamenti (rispettivamente posti al piano terra e al piano primo) sono stati completamente ristrutturati e tra loro uniti mediante la realizzazione di una scala interna. La finitura dei locali è caratterizzata da un accentuato effetto scenografico, con materiali di finitura di elevata qualità (stucchi, cornici, parquet, marmi) che appaiono in contrasto con le modeste caratteristiche costruttive e i materiali economici che caratterizzano l'esterno dell'abitazione.

1.5.1 -<u>Appartamento al piano terra, di cui alla particella 172 sub. 501-</u>

Trattatasi di u.i. dotata di due accessi: il primo pedonale posto a est (lato distributore) passando dal cancello, che immette in un piccolo cortile e quindi alla u.i. in esame; il secondo è posto a ovest sulla via Bruno Buozzi, ed è costituito da ingresso carraio-pedonale che immette nel cortile

Figura 3: *rilievo appartamento* ***<u>piano Terra</u>*** **<u>part. 172 sub 501</u>;**



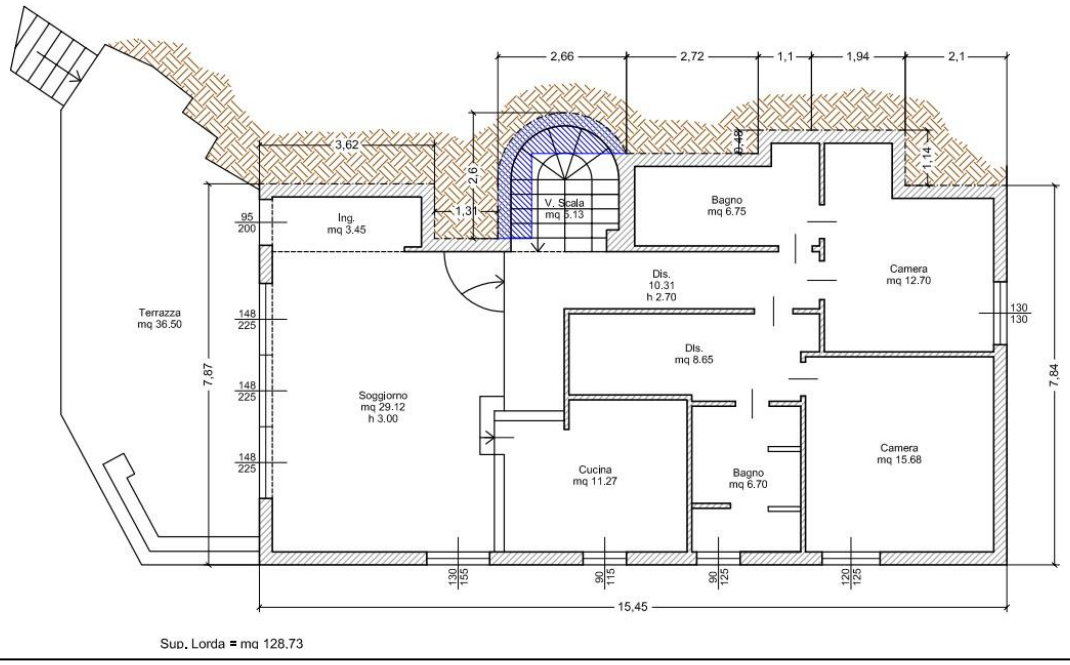
pavimentato e giardino. Spazi che sono in comune con l'u.i. di cui alla particella sub. 502 posta al piano superiore. La particella sub. 501 in esame è costituita da: soggiorno con camino, ripostiglio, disimpegno tra camera matrimoniale e bagno esclusivo, guardaroba e bagno di servizio, disimpegno

e secondo ingresso dal lato distributore. Detto piano è collegato al primo da una scala in muratura, rivestita in legno di rovere. La superficie lorda di pavimento è di circa **mq 163,38** di cui circa mq 2,04 riguardano l'ampliamento realizzato senza titolo e quindi abusivo, è identificata nella planimetria che segue in tinta *blu (Cfr. Figura 4)*.

1.5.2 -Appartamento al piano primo di cui alla particella 172 sub. 502- trattasi di u.i. costituita da ampia terrazza sulla quale si apre l'ingresso principale, soggiorno con camino, cucina separata, disimpegno tra camera matrimoniale, camera singola, doppi servizi, guardaroba e vano scala di collegamento al piano terra. L'abitazione ha il medesimo livello di finitura del piano terra, per quanto riguarda impianti, stucchi, cornici, parquet, marmi, impianti ecc.

La superficie lorda di pavimento è di circa mq 128,73, di cui circa mq. 2,75, identificati nella planimetria che segue, in tinta blu, sono stati realizzati senza titolo e quindi abusivi come schematicamente identificato nella *Figura 4* che segue.

Figura 4: *rilievo appartamento* **piano primo part. 172 sub 502;**

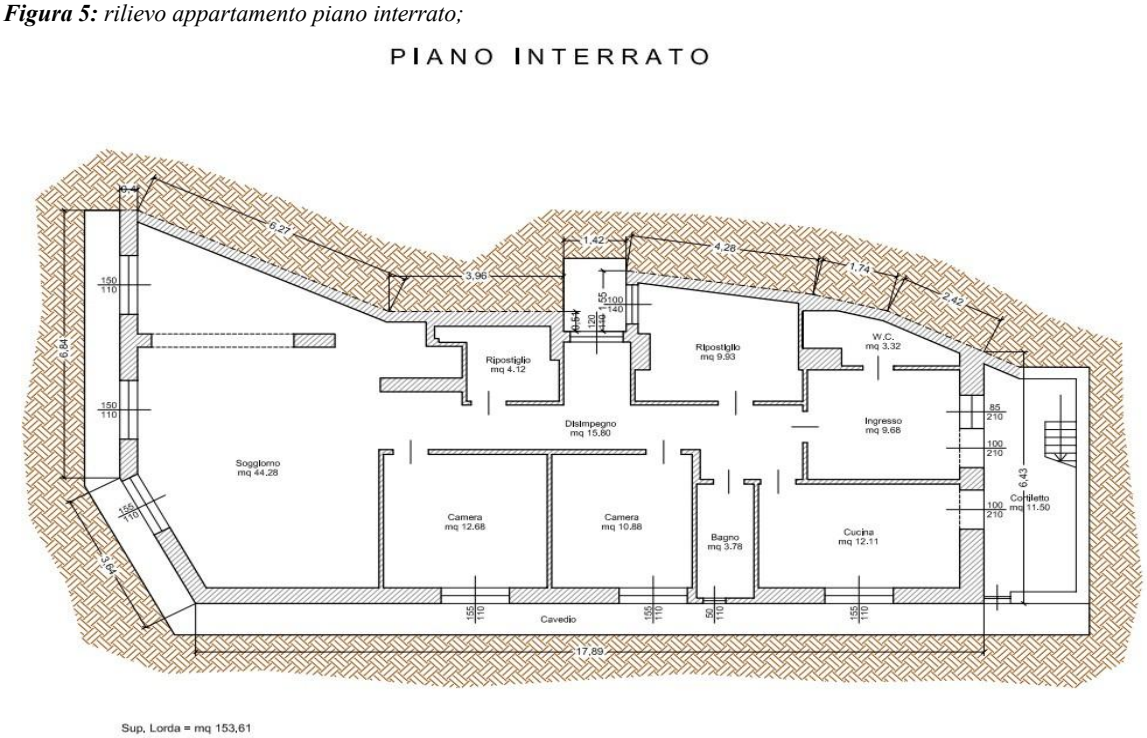


1.5.3 -Appartamento posto al piano interrato identificato con la particella 172 sub. 503- di cui si riporta nella *Figura 8,* che segue il rilievo dello stato di fatto esistente.

La tipologia distributiva degli spazi interni, la qualità delle finiture (pavimenti, rivestimenti serramenti)

e gli impianti, risalgono agli anni 60. Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale esterna; i caloriferi sono in ghisa, l'appartamento è **totalmente interrato** (circa mt -3.50 rispetto a quota marciapiede), le finestre prendono aria e luce da uno stretto e angusto cavedio; il livello delle finiture risale agli anni 60 *(Cfr. relazione fotografica allegato).* La superficie lorda di pavimento dell'appartamento è di circa **mq 153,61** e la superficie netta del cortiletto di arrivo della scala è di circa **mq 11,50** (*Cfr. Figura 5).*

Figura 5: *rilievo appartamento piano interrato;*



1.5.4 -<u>Autorimessa</u> <u>identificata con la particella 172 sub. 504</u>- trattasi di u.i., ricavata da una preesistente grotta con soffitto a volto (altezza di circa mt 2,90 all'imposta e circa mt 3,95 al centro), che ha superficie netta di circa mq 59,22. Come si rileva dalla *Figura 6,* parte dell'autorimessa è stata soppalcata per una superficie di circa mq 20,00 con struttura metallica utilizzata per deposito di materiale. Riguardo a tale maggior superficie non sono emersi titoli autorizzativi e quindi è da consideri completamente abusiva. Tenuto conto che non esiste alcuna certificazione; attestante la conformità del già menzionato soppalco alle normative tecniche vigenti, tale superficie **<u>non sarà considerata ai fini della presente stima poiché, ai fini della presente relazione è stata considerata da demolire.</u>**

Figura 6: *rilievo autorimessa,* **part. 172 sub 504;**

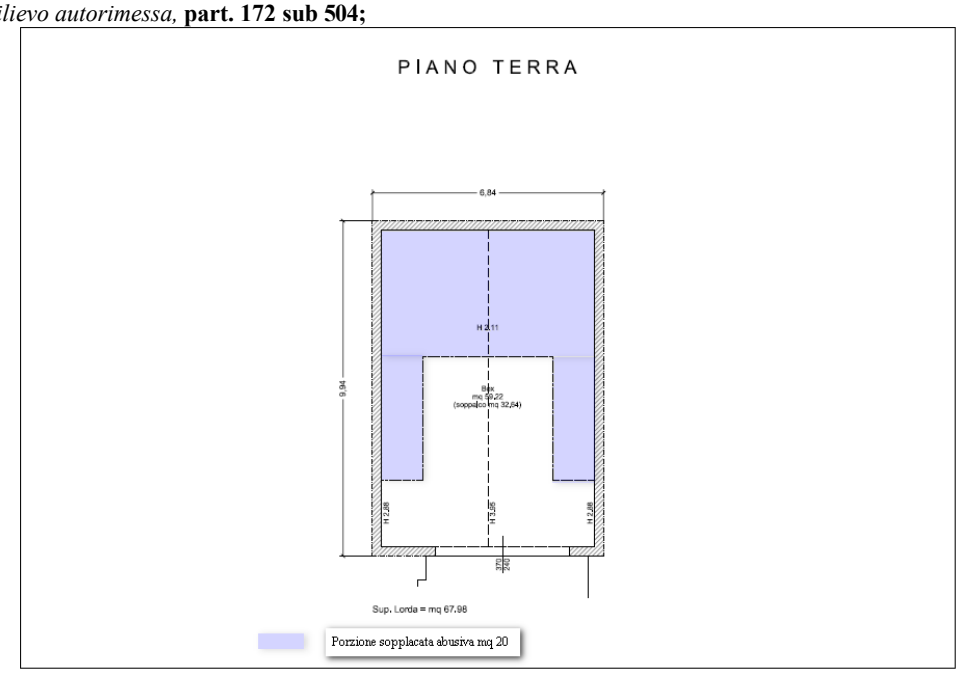


Figura 7: *tabella determinazione superfici commerciali e abusive.*

TABELLA CALCOLO SUPERFICI ABITAZIONE + AUTORIMESSA									
N.	Particella	Piano	Destinazione	SLP ESISTENTE mq	SLP ABUSIVA mq	SLP AUTORIZZATA mq	Coeff.	Superficie Ragguagliata mq	
1	172 Sub. 501	Interrato	Abitazione	153,61		153,61	1,00	153,61	
			Cortiletto	12,00		12,00	0,25	3,00	156,61
2	172 Sub. 501	Terra	Abitazione	163,38	2,04	161,34	1,00	161,34	
			Cortiletto ingresso ped.	4,60		4,60	0,25	1,15	
			Con area cortilizia comune						162,49
3	172 Sub. 502	Primo	Abitazione	128,73	2,75	125,98	1,00	125,98	
			terrazza	36,50		36,50	0,25	9,13	
			Con area cortilizia comune			0,00	0,00	0,00	135,105
4	172 Sub. 504	Terra	Autorimessa	67,96		67,96	1,00	67,96	
			Con area cortilizia	19,00		19,00	0,15	2,85	
			Soppalco (abusivo)		20,00				70,81
					24,79				

1.6 -**<u>Consistenza</u>**- sulla base delle misurazioni rilevabili graficamente dagli elaborati grafici di progetto, integrate da misurazioni in sito, sono state desunte le dimensioni delle varie unità immobiliari ai vari piani, conseguentemente sono state determinate le superfici complessive suddivise per destinazione d'uso i cui totali sono riportati nella tabella di cui *alla Figura 6 che segue.*

Si segnala in proposito che sono possibili lievi scostamenti tra le misurazioni grafiche eseguite e la situazione esistente.

IPOTESI DI DIVISIONE IN DUE LOTTI CORRISPONDENTI ALLA RISPETTIVE QUOTE DI -COMPETENZA

2.1 -Quadro normativo di riferimento- la divisone di beni immobili presuppone il rispetto dei seguenti aspetti tecnico-giuridici: la stima deve essere seguita *al valore venale*[2] *dei singoli oggetti*, escluso cioè ogni sovraprezzo c.d. d'affezione (Art. 726 C.C.).

Tenuto conto di quanto disposto dall' Articolo 1114 (e all'Art. 720) del C.C. nonché, da ultimo, la sentenza di Cassazione numero 01/10/2014, n. 407, un immobile può essere comodamente divisibile se sono presenti le seguenti condizioni:

-a) sotto l'aspetto fisico, *la cosa può essere* comodamente divisa in porzioni corrispondenti alle quote dei partecipanti, mediante determinazione di quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, almeno di norma, da pesi, servitù e limitazioni eccessive,

-b) sotto l'aspetto economico-funzionale, *se il bene può essere materialmente ripartito, senza pregiudizio dell'originario valore economico, in parti vantaggiosamente utilizzabili dai singoli condividenti e che la divisione* ***non incida sull'originaria destinazione*** *del bene, senza la necessità di fronteggiare problemi tecnici troppo costosi e particolarmente complessi;*

-c) la non comoda divisibilità *di un immobile può essere ritenuta solo ove risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti e cioè la irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, ovvero la sua realizzabilità a condizione di notevole deprezzamento o senza la possibilità di formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da pesi, servitù o limitazioni eccessive.*[3]

La quota di spettanza di ciascuna delle due parti sulla base dei titoli di provenienza è la seguente:

-Fallimento (Romano Sbrigoli) è di 400/1000;

- Signora [redacted] è di 600/1000.

2.2 -Progetto divisionale- sulla base dei valori riportati nella *Tabella 8 che precede,* appare possibile il frazionamento in ***due lotti,*** nel rispetto delle quote di competenza di ciascun condividente e nel

[2] L'espressione *Valore venale* compare nel nostro ordinamento fin dalla legge fondamentale dell'espropriazione per pubblica utilità 25 giugno 1865, n. 2359, in seguito abrogata dal d.P.R. n. 327 del 2001.[2] L'articolo 39 determina che all'espropriando spetta *il giusto prezzo* che avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di mercato.

[3] ~~*Articolo 1114 (e all'Art. 720) del C.C. nonché, da ultimo, la sentenza di Cassazione numero 01/10/2014, n. 407.*~~

rispetto dei principi sopra indicati riguardo alla divisione di beni immobili.

L'ipotesi di divisione prevede dunque la suddivisione del fabbricato in esame in due parti, ovvero in due Lotti, ciascuno corrispondente alla rispettiva quota di proprietà sull'immobile medesimo, così come risulta dai titoli di provenienza tenendo conto degli aspetti indicati al precedente capitolo 2.1.3. ai punti a), b) e c), *(Cfr. Figura 9)*:

Lotto 1- al Fallimento Romano Sbrigoli, per la quota di 400/1000: Particella 271 sub 501;

Lotto 2- alla Signora [redacted] per la quota di 600/1000 -Particella 271 sub 502-503-504.

L'attuazione dell'ipotesi come sopra indicata, prevede la necessità di frazionare la corte (oggi catastalmente indicata in comune tra i subb. 501 e 502) **in due porzioni,** da assegnare in proprietà esclusiva ai singoli lotti. Soluzione che consente sia di **rendere autonomi gli accessi dei singoli lotti**, evitando la costituzione di servitù; sia di dotare il piano terra del sub. 501 di un adeguato posto auto. Pertanto:

-al **Lotto 1-** identificato con linea **viola** di cui alla particella 271 sub. 501, verrebbe accorpata la porzione di corte di circa **mq 50,00**, per mantenere in proprietà esclusiva l'ingresso pedonale e carraio esistente da via bruno Buozzi e la corte antistante la porta di ingresso e le finestre della zona giorno dell'appartamento sub. 501 al piano terra;

-al **Lotto 2 -** identificato con linea **verde** di cui alla particella 271 sub. 502, verrebbe accorpata la striscia di corte al piano terra di circa **mq 26,00** costituita da ingresso pedonale dalla Via B. Buozzi, munito di adeguato cancello, da realizzarsi a cura e spese del Lotto 2, per accedere alla striscia di area pedonale della larghezza di circa mt 1.50, fino a ricollegarsi alla scala esistente in lato nord ovest, per accedere al piano primo.

2.3 -Ricalcolo della superficie e conseguentemente del valore del compendio immobiliare considerando la corte in proprietà esclusiva anziché comune-

Si riporta nella successiva *Figura 9* la planimetria con indicato lo schema degli ingressi e la divisione della corte comune. Nella successiva *Figura 10* si riporta la tabella con il ricalcolo delle superfici commerciali a seguito del frazionamento della corte comune di due porzioni assegnate ai rispettivi Lotti 1 e 2.

Figura 8 Piano terra. Schema divisione corte comune ai subb. 501-502 con indicazione degli accessi e delle porzioni rispettivamente assegnate ai Lotti 1 e 2.

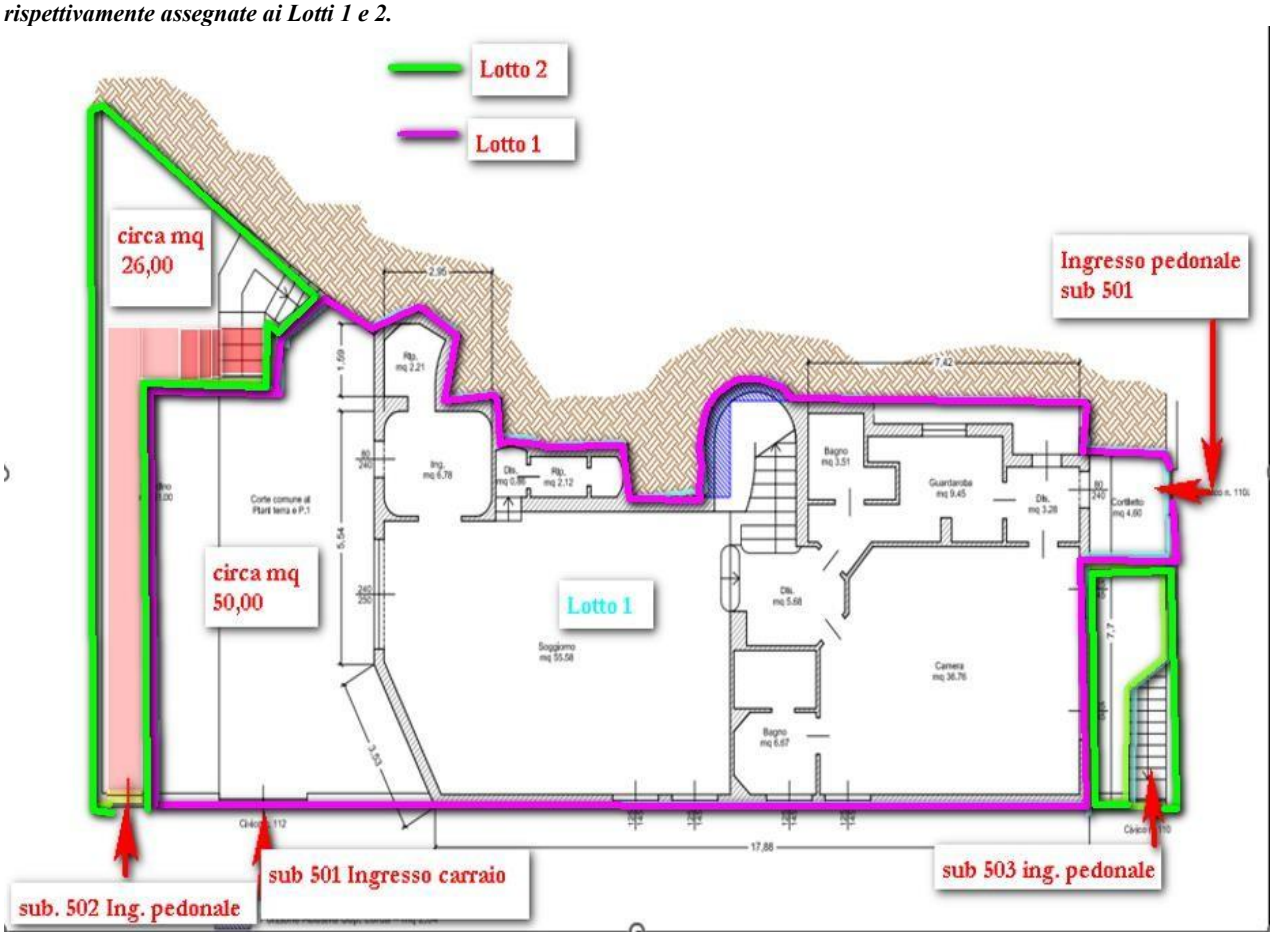


***Figura 9**: Tabella riconteggio superfici commerciali a seguito della modifica riguardo alla corte comune in due porzioni esclusive: rispettivamente assegnate ai Lotti 1 e 2.*

TABELLA CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI RIGUARDO ALL'ABITAZIONE, AUTORIMESSA E PORZIONE DI CORTE COMUNE.

N.	Particella	Piano	Destinazione	SLP ESISTENTE mq	SLP ABUSIVA mq	SLP AUTORIZZATA mq	Coeff.	Superficie Ragguagliata mq	
1	172 Sub. 501	Interrato	Abitazione	153,61		153,61	1,00	153,61	
			Cortiletto	12,00		12,00	0,25	3,00	156,61
2	172 Sub. 501	Terra	Abitazione	163,38	2,04	161,34	1,00	161,34	
			Cortiletto ingresso ped.	4,60		4,60	0,25	1,15	
			Con area cortilizia esclusiva	50,00		50,00	0,20	10,00	172,49
3	172 Sub. 502	Primo	Abitazione	128,73	2,75	125,98	1,00	125,98	
			terrazza	36,50		36,50	0,25	9,13	
			Con area cortilizia comune	26,00		30,00	0,20	6,00	141,11
4	172 Sub. 504	Terra	Autorimessa	67,96		67,96	1,00	67,96	
			Con area cortilizia	19,00		19,00	0,15	2,85	
				18,00					
			Soppalco (abusivo)		20,00				70,81
					24,79				

***Arch. Mario Serpelloni**, Via Frattini n. 259 – 00149 Roma (RM) e-mail serpelloni@libero.it PEC: mario.serpelloni@archiworldpec.it*

2.4 -<u>Stima valore di mercato del compendio immobiliare</u>- tenuto conto della differenza di valore generato dalla classificazione dell'area scoperta, da comune a esclusiva, di pertinenza di ciascun lotto, si ricalcola il NUOVO valore dell'intero compendio immobiliare e quindi dei singoli lotti, come riportato in dettaglio nella tabella di cui alla *Figura 11* che segue.

Figura 10**: Tabella determinazione VALORE LOTTI 1 e 2* ***<u>considerando la corte in proprietà esclusiva, anziché comune.</u>

	STIMA							VALORE ASSEGNI	
	ZONA	Superficie commerciale	Coefficiente di ragguaglio	Valore €/mq	TOTALE	ONERI SANATORIA (Vedi relazione peritale del 11-04-2019)	VALORE COMPLESSIVO	LOTTO 1	LOTTO 2
1	ABITAZIONE- Piano interrato: 173 Sub 503	156,61	0,6	€ 4.050,00	€ 380.562,30	€ 6.387,50	€ 374.174,80		€ 374.174,80
2	ABITAZIONE Piano Terra: 173 sub 5011;	172,49	1	€ 4.050,00	€ 698.584,50	€ 14.887,50	€ 683.697,00	€ 683.697,00	
3	ABITAZIONE Piano Primo 173 subb 502;	141,105	1	€ 4.050,00	€ 571.475,25	€ 15.387,50	€ 556.087,75		€ 556.087,75
4	AUTORIMESSA 173 sub 504.	70,81	0,4	€ 4.050,00	€ 114.712,20	€ 2.987,50	€ 111.724,70		€ 111.724,70
	Valore opere per : frazionamento corte, realizzazione ingresso pedonale; formazione marciapiede (larghezza di passaggio circa mt 1,50) di accesso fino alla scala esterna; modifica primi gradini scala esterna per raccordo con marciapiede. Formazione recinzione metallica di divisione tra le due corti si stima complessivamente un costo di circa € 10.000,00; da ripartirsi tra i due lotti per le rispettive quote di competenza					€ 15.000,00	-€ 15.000,00		-€ 15.000,00
	Valore complessivo al lordo oneri di regolarizzazione e opere				€ 1.765.334,25	€ 54.650,00	€ 1.710.684,25	€ 683.697,00	€ 1.026.987,25
	Valore complessivo abitazione via B. Buozzi al netto degli oneri di regolarizzazione e opera di frazionamento divisione corte.				€ 1.710.684,25	Quota di spettanza		€ 684.273,70	€ 1.026.410,55

<u>2.5 Calcolo rivalutazione monetaria dalla data della stima, 19-09 2023 al 31/08/2026.</u>

Figura 11° **:** Calcolo rivalutazione monetaria dal 31/08/2023 al 31/08 2024 Importo al netto delle deduzioni € **<u>1.710.684,25</u>**

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione
Capitale Iniziale: € 1.710.684,25
Data Iniziale: 31/08/2023
Data Finale: 31/08/2026
Decorrenza Rivalutazione: Agosto 2023
Scadenza Rivalutazione: Agosto 2026
Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 119,1
Indice alla Scadenza: 103,7
Raccordo Indici: 1,214
Coefficiente di Rivalutazione: 1,057
Totale Rivalutazione: € 97.509,00

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 1.808.193,25

CONCLUSIONI

Il valore complessivo dell'abitazione in esame considerando il valore della corte esclusiva rivalutato al 31/08/2026 è di circa **€ 1.800.193.25** che si arrotonda ad **€ 1.800.000,00.** (Euro unmilioneottocentomila/00).

Roma lì, 25/09/2026

Il perito incaricato

[redacted]

Allegati:

1. visura catasto terreni foglio 545, particella 172;
2. planimetria particella 172 sub 501;
3. planimetria particella 172 sub 502;
4. planimetria particella 172 sub 503;
5. planimetria particella 172 sub 504;
6. atto di assegnazione ai soci del 24/09/2002

Roma lì, 25/09/2026