

arch. Andrea Rossetti
Via Bassano del Grappa, 16
00195 Roma
Iscrizione Ordine degli Architetti di Roma n. 11517

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N°825/2021

G.D.: Dott.ssa Barbara Perna
Curatore: Prof. Dott. Paolo Bastia

RELAZIONE ESTIMATIVA



VISTA AEREA DEL FABBRICATO - mappa Google Earth

VILLINO con corte esterna di pertinenza esclusiva
SITO A ROMA, IN VICOLO DI VIGNA MANGANI N. 20
Quartiere Pietralata – Municipio IV (ex V)

Fallimento: .

Il sottoscritto arch. Andrea Rossetti nato a Taranto il 19/08/1968, iscritto all'ordine degli architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n°11517 e all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Roma, con studio a Roma in Via Bassano del Grappa n° 16, in data 23/12/2022, ha accettato l'incarico per procedere alla valutazione dell'unità immobiliare di cui al procedimento fallimentare in epigrafe.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver preso in esame la documentazione versata agli atti, aver eseguito l'accesso presso l'immobile – il giorno 20/04/2023 –, ha redatto la presente relazione estimativa, avendo effettuato le opportune indagini presso: gli archivi del Comune di Roma e l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma.

L'oggetto della presente relazione estimativa è la *piena proprietà dell'immobile con destinazione d'uso residenziale sito nel Comune di Roma ed accessibile dal Vicolo di Vigna Mangani n. 20, piano T-1, censito all'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio della Provincia di Roma al foglio 580, part. 118, sub. 501, categoria A/4 "Abitazioni di tipo popolare", classe 2, consist. 6 vani, sup. catast. mq 143, rendita € 743,70.*

QUESITI DELL'INCARICO PERITALE:

- 1) Identificare i diritti reali e il bene oggetto stima;
- 2) Individuare il bene e procedere alla descrizione materiale del lotto di vendita;
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene;
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà;
- 6) Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico;
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- 9) Verificare se il bene ricada su suolo demaniale;
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- 12) Procedere alla valutazione del bene;

1° QUESITO *diritti reali;*

Piena proprietà, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge, del seguente bene:

VILLINO con corte esterna di pertinenza esclusiva sito a Roma in Vicolo di vigna Mangani n. 20, piano T-1, censito all'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio della Provincia di Roma al foglio 580, part. 118, sub. 501, zona censuaria 4, categoria A/4 "Abitazioni di tipo popolare", classe 2, consist. 6 vani, sup. catast. mq 143 (tot. escluse aree scoperte mq 129), rendita € 743,70.

2° QUESITO *descrizione materiale del lotto di vendita;*

L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è sito nel Comune di Roma, Municipio IV (ex V), all'interno del quartiere Pietralata (Q.XXI) e precisamente in Vicolo di Vigna Mangani n. 20 (c.a.p. 00158), piano terreno e piano primo.

Il quartiere si trova nell'area nord-est della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, tra Tangenziale Est a ovest, il fiume Aniene a nord a est e via dei Tiburtini a sud.

La zona è attraversata da nord-sud da via dei Monti di Pietralata e via di Pietralata e da ovest-est da via dei Monti Tiburtini e confina:

a nord con il quartiere Q.XVI Monte Sacro;

a nord-est con il quartiere Q.XXIX Ponte Mammolo;

a sud con il quartiere Q.XXII Collatino-Labicano;

a ovest con il quartiere Q.V Nomentano.

Il quartiere è dotato di un discreto livello di servizi e infrastrutture.

L'immobile è caratterizzato da un buono stato di conservazione e manutenzione ed è composto da due piani fuori terra (compreso il P.T.)

Attraverso un vialetto presente nel giardino antistante, si accede al piano terreno composto da cucina, soggiorno, disimpegno, camera da letto e bagno. Al piano superiore si trovano una seconda camera da letto, un bagno e due piccoli ripostigli.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nei bagni sono presenti rivestimenti e pavimenti in maioliche. I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità. L'intera pavimentazione dell'appartamento è realizzata in mattonelle di graniglia. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni e le persiane sono in legno.

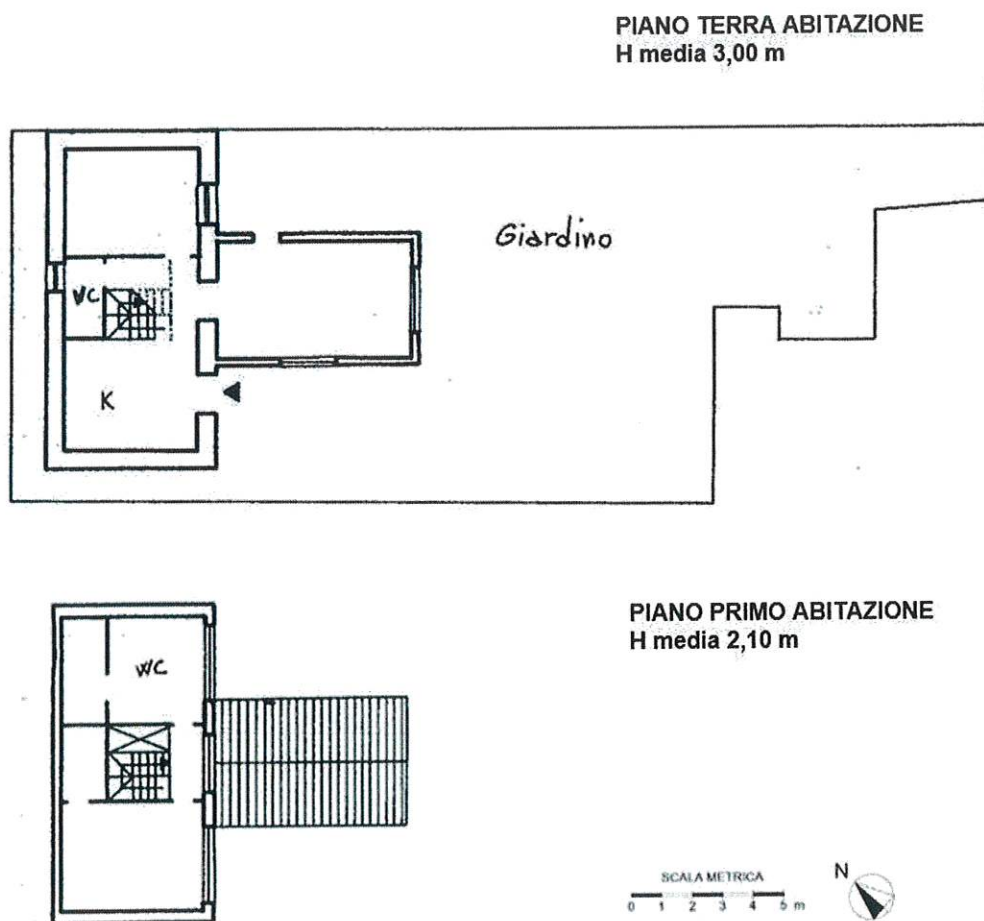
Il fabbricato è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, il gas metano, l'acqua sanitaria e la fognatura comunale.

L'impianto termico per riscaldamento è di tipo a radiatori e pompa di calore.

DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA:

Piena Proprietà ABITAZIONE sita a Roma in Vicolo di Vigna Mangani n. 20 (quartiere Pietralata Q.XXI) - Municipio IV (ex V), piano T-1, sup. commerciale mq 141,72 (abitazione mq 135,60 + giardino mq 6,12); sup. utile interna mq 93,00 , oltre giardino di mq 206,00; composto da cucina, soggiorno, due disimpegni, due camere, due bagni, due ripostigli, giardino; censito all'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio della Provincia di Roma al foglio 580, part. 118, sub. 501, zona censuaria 4, categoria A/4 "Abitazioni di tipo popolare", classe 2, consist. 6 vani, sup. catast. mq 143 (tot. escluse aree scoperte mq 129), rendita € 743,70, confini: proprietà

PLANIMETRIA IMMOBILE:



L'abitazione è così composta (si indica tra parentesi la superficie utile in mq):

- Cucina (mq 13,20);
- Soggiorno (mq 20,10);
- Disimpegno 1 (mq 7,00);
- Disimpegno 2 (mq 4,00);
- Camera 1 (mq 12,80);
- Camera 2 (mq 15,50);
- Deposito 1 (mq 3,20);
- Deposito 2 (mq 4,60);
- Bagno 1 (mq 2,60);
- Bagno 2 (mq 10,00);
- Giardino (mq 206,00) – la sup. effettiva sarà oggetto di ragguaglio ai fini del calcolo della sup. comm.

La **superficie commerciale** dell'immobile - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - corrisponde a **mq 141,72** (abitazione mq 135,60 + giardino mq 6,12).

Si precisa che la superficie commerciale si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle tramezzature di divisione con le parti di uso comune.

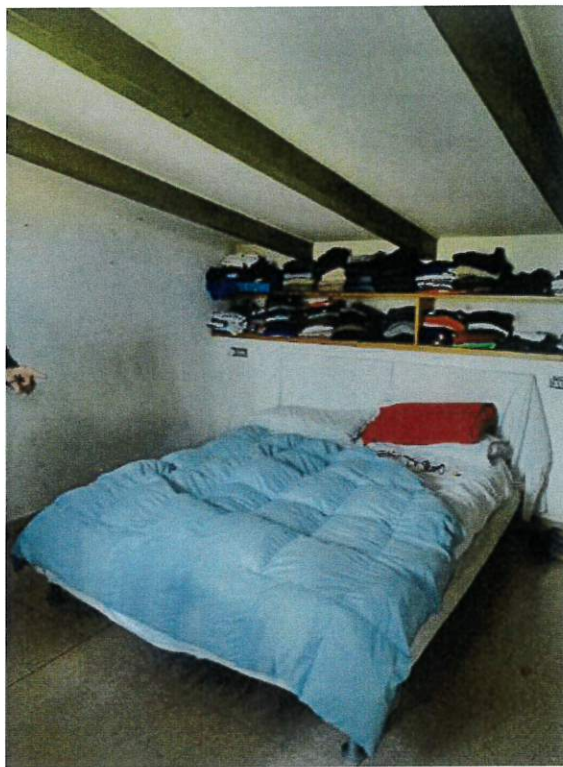
I muri, le parti strutturali interne ed i muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50 (DPR 138/98 all. C).

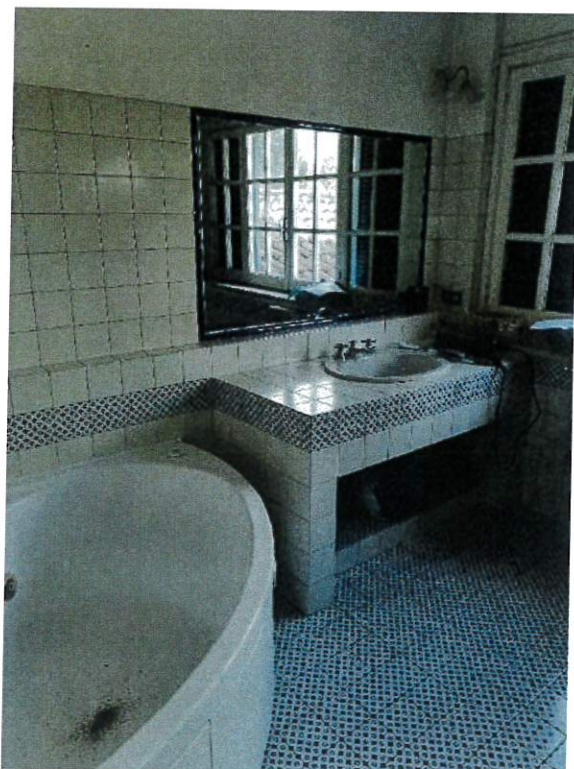
Si riportano di seguito una serie di **FOTOGRAFIE ESPLICATIVE** dell'effettivo stato dei luoghi, acquisite nel corso dell'accesso del giorno 20/04/2023:











3° QUESITO *identificazione catastale del bene;*

IMMOBILE sito a Roma in Vicolo di Vigna Mangani n. 20, piano terreno e piano primo, censito all'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio della Provincia di Roma al foglio 580, part. 118, sub. 501, zona censuaria 4, categoria A/4 "Abitazioni di tipo popolare", classe 2, consist. 6 vani, sup. catast. mq 143 (tot. escluse aree scoperte mq 129), rendita € 743,70.

Si precisa che, sebbene lo stesso risulti di proprietà del _____, il
bene risulta catastalmente erroneamente intestato _____ nat _____
_____ il _____, _____ nat _____ a _____ il _____ e _____
_____ a _____ il _____

4° QUESITO *predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto di vendita;*

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Roma, Municipio IV (ex V), all'interno del quartiere Pietralata (Q.XXI):

ABITAZIONE IN VILLINO sita a Roma in Vicolo di Vigna Mangani n. 20, piano T-1, sup. commerciale mq 141,72 (abitazione mq 135,60 + giardino mq 6,12); sup. utile interna mq 93,00, oltre corte esterna di mq 206,00; composto da cucina, soggiorno, due disimpegni,

due camere, due bagni, due ripostigli, giardino; censito all'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio della Provincia di Roma al foglio 580, part. 118, sub. 501, zona censuaria 4, categoria A/4 "Abitazioni di tipo popolare", classe 2, consist. 6 vani, sup. catast. mq 143 (tot. escluse aree scoperte mq 129), rendita € 743,70, confini: proprietà

5° QUESITO *ricostruzione dei passaggi di proprietà;*

Con atto a rogito del Notaio Giuseppe Ottolenghi di Roma del giorno 17 luglio 1990, repertorio 60041, debitamente trascritto il 02 agosto 1990 al n. 69041 gen.le e 39865 part.,

_____ nata a _____ il _____, C.F. _____

acquistava l'immobile da:

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____
- _____, nata a _____ il _____, C.F. _____;
- _____, nata a _____ C.F. _____
- _____, nata a _____ il _____, C.F. _____
- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____
- _____, nata a _____ il _____ C.F. _____
- _____, nata a _____ il _____ C.F. _____
- _____, nata a _____ il _____ C.F. _____

Quanto in oggetto era così pervenuto alla parte alienante:

- ai signori _____ e _____ per successione a _____, nata a _____ il _____ deceduta a _____ il _____ 1987 (denuncia di successione presentata il _____ 1989, registrata al n. 27/12894 di protocollo, e successiva rettifica in data 6 luglio 1990, registrata al n. 24/13160 di protocollo);
- al signor _____ per successione a _____, nata a _____ il _____ e deceduta a _____ il _____ 1976 (denuncia di successione presentata il _____ 1989, registrata al n. 26/12894);
- i _____ e _____ per successione a _____, come sopra descritte;

- a _____ per successione a _____, nato a _____ il _____ 1940 ed ivi deceduto il _____ 1987 (denuncia di successione presentata il _____ 1990, registrata al n. 25/12936);
- i _____ per successione ad _____ e _____, come sopra descritte.

Si può attestare la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

6° QUESITO *verifica regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*

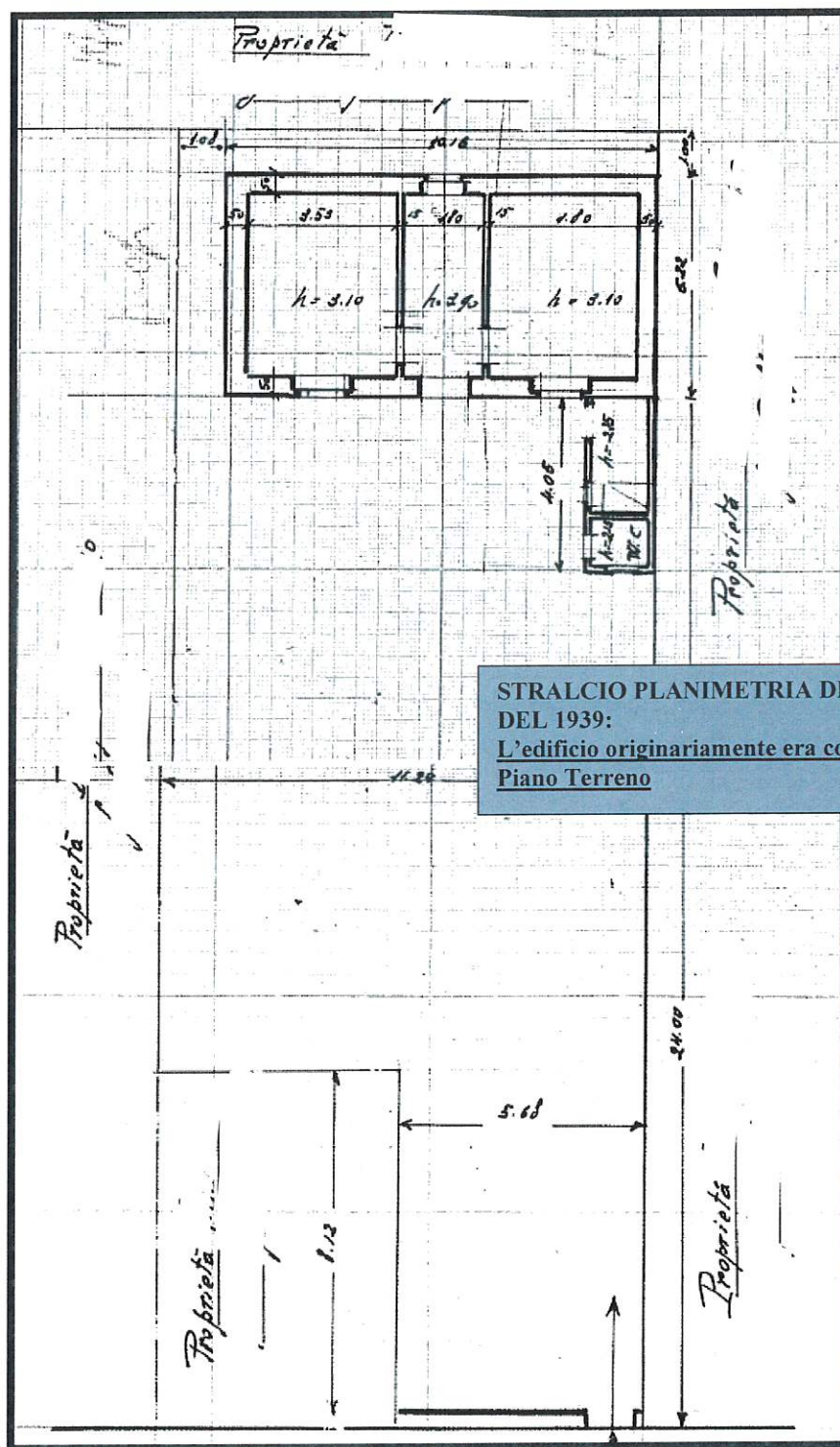
Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (adottato con delibera di approvazione C.C. n°18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile con la seguente destinazione urbanistica nell'ambito dei sistemi e regole:



CITTA' DA RISTRUTTURARE – Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

L'obbligo di preventiva autorizzazione del sindaco, qualora si intendesse edificare (testualmente) nella “parte centrale e parte periferica della città” di Roma, qualora non siano reperibili eventuali titoli edilizi, viene ritenuto indispensabile a partire dalla approvazione, nell'anno 1934, del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (delibera 18 agosto 1934 n. 5261). L'immobile (nella sua consistenza e destinazione d'uso originarie) risulta legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio, in quanto si può attestare – come previsto dall'art. 9-bis co. 1-bis del TUE e l'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020 – che lo stesso, tenuto conto della planimetria di impianto del '39, acquisita dal sottoscritto presso l'A.D.E. (cfr. allegato), è stato realizzato antecedentemente alla suddetta data.

Per quanto sopra descritto, il bene, per quanto riguarda la sua consistenza originaria (cfr. stralcio planimetria di impianto riportata di seguito), si può considerare legittimo dal punto di vista urbanistico:



Successivamente, il fabbricato è stato oggetto di interventi non legittimati da alcun titolo edilizio.

E' stata quindi depositata presso il Comune di Roma la seguente istanza di condono edilizio:

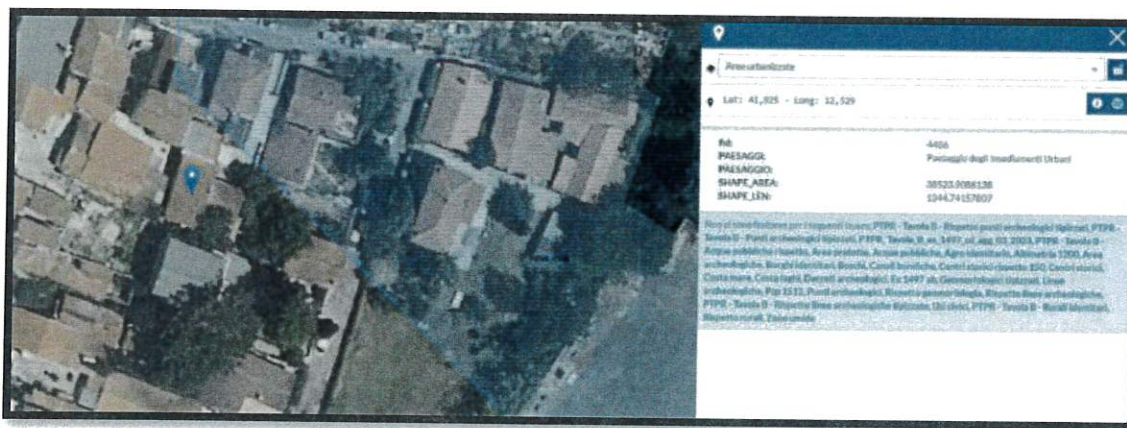
Pratica:	Stato	Tipo	Scheda	Indirizzo
0/77642/1	3	1	A	VICOLO DI VIGNA MANGANI 20 PT.
Prop.				Rich.
Pratica:	Stato	Tipo	Scheda	Indirizzo
0/77642/2	3	1	A	VICOLO DI VIGNA MANGANI 20 P.1
Prop.				Rich. MA

Dalla lettura della documentazione allegata alla suddetta istanza (cfr. allegati), si evince che è stato dichiarato dal richiedente che gli ampliamenti dell'originario immobile sono stati realizzati in due tempi:

- al piano terrano un volume di mc 90,00 v.p.p. per una superficie utile di mq 20,70 (corrispondente attualmente al solone), ultimato nel 1960, prima dell'acquisto da parte del ;
- sopraelevazione dell'originario corpo di fabbrica consistente in mc 103,00 v.p.p. per una superficie utile di mq 36,50, ultimato nel 1993.

La suddetta istanza di condono (suddivisa dall'Ufficio in n. 2 sot.) risulta ancora in fase istruttoria e, considerata la aleatorietà della stessa – sebbene non si ravvisino motivi ostativi al rilascio del titolo edilizio in sanatoria da parte dell'Amministrazione Capitolina – verrà applicata alla stima del prezzo da porre a base d'asta una opportuna decurtazione, che tenga conto anche degli ulteriori oneri da pagare per l'eventuale ritiro del titolo in sanatoria. Tali oneri saranno a carico dell'aggiudicatario del lotto di vendita.

L'area in cui ricade l'immobile non è gravata da vincoli paesaggistici:



L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.

7° e 14° QUESITO *stato di possesso attuale dell'immobile;*

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato abitato dal

8° QUESITO *vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene;*

Da quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Roma, non risultano – al 26/05/2023 – formalità gravanti sull'immobile.

9° e 10° QUESITO *pesi od oneri di altro tipo;*

Il bene non ricade su suolo demaniale e sullo stesso non gravano censo, livello ed uso civico.

11° QUESITO *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*

Il bene oggetto di stima non ricade in alcun condominio.

12° QUESITO *valutazione del bene;*

L'immobile è sito nel Comune di Roma, Municipio IV (ex V), all'interno del quartiere Pietralata (Q.XXI) e precisamente in Vicolo di Vigna Mangani n. 20, piano T-1.

La zona è periferica ma risulta collegata con i mezzi di trasporto pubblici (linee autobus 61, 211, 445, 450, 542, 544).

Il quartiere è dotato di un discreto livello di servizi e infrastrutture.

CONSISTENZA (DATI METRICI)

La consistenza in metri quadrati – superficie lorda commerciale (Norma UNI 10750/2005) – sulla base dei conteggi effettuati dopo un accurato rilievo eseguito in loco, risulta di **mq 141,72**.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile, si basa sui metodi sintetico-comparativo e analitico.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia

intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Valore di riferimento 1: Fonte: Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Fascia/zona: Periferica/PIETRALATA (VIA DI PIETRALATA) - cod. zona D48

Valore di riferimento 2: Fonte: TECNOBORSA - BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - zona Q21 Pietralata (Mun.V – ex Mun.VII)

Valore di riferimento 3: Fonte INDAGINI DI MERCATO – annunci immobiliari



Bilocale vicolo di Vigna Mangani, Pietralata, Roma

€ 155.000 | 2 locali | 54 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

BILOCALE IN VENDITA IN VICOLO DI VIGNA MANGANI

Zona Pietralata/Borgo di Vigna Mangani, e più precisamente in Vicolo di Vigna Mangani, proponiamo la vendita di un bilocale con ingresso indipendente di circa 47 mq, posto al primo piano e composto di ingresso, disimpegno, soggiorno, camera da letto, studio, bagno, balcon...

VISITA MESSAGGIO



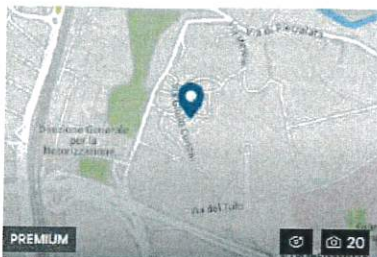
Bilocale via di Vigna Mangani, Pietralata, Roma

€ 89.000 | 2 locali | 49 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

BILOCALE INDIPENDENTE

Per maggiori informazioni e appuntamenti contattare il seguente numero: 06 6858 2028 Che il mercato abbia subito degli importanti mutamenti dal punto di vista economico è ben noto...

VISITA MESSAGGIO



Bilocale via Emilio Repossi, Pietralata, Roma

€ 129.000 | 2 locali | 50 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

LUMINOSO, SILENZIOSO, GIARDINO ABITABILE

TUA RE Pietralata (Collina Lanciani) DELIZIOSO appartamento con GIARDINO PAVIMENTATO ABITABILE ed ingresso indipendente, LUMINOSO, SILENZIOSO, ingresso, soggiorno, camera...

VISITA MESSAGGIO

Per il bene in esame si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza il 5,0 %, pervenendo così al valore capitale cercato. Per l'anno 2023, la quotazione media stimata corrisponde ad un valore immobiliare pari a €/mq 2.500,00 e un reddito medio annuo pari a €/mq 129,60.

Criterio di valutazione sintetico/comparativo

Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.		141,72
Valore medio al mq. di superficie commerciale		€/mq.	€	2.500,00
Tot. mq.	141,72	x	€/mq.	€ 2.500,00
			€	354.300,00 (A)

Criterio di valutazione analitico

Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.	141,72	
Reddito annuo presunto	€	129,60	141,72	€ 18.366,91
Saggio di capitalizzazione applicato = 5,0 %				
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:				
Valore immobile =	€	18.366,91	0,05	€ 367.338,24 (B)

Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

$(A) + (B) / 2 =$ € 360.819,12

DECURTAZIONI: 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.; 5% per la aleatorietà delle istanze di condono edilizio ancora in fase istruttoria; 2% assenza certificato agibilità.

TOT. DECURTAZIONI: 17%	€	299.479,87
------------------------	---	------------

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO (arrotondato per eccesso) € 300.000,00

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI

Piena proprietà, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge, del seguente compendio sito nel Comune di Roma, Municipio IV (ex V), all'interno del quartiere Pietralata (Q.XXI):

ABITAZIONE IN VILLINO sito a Roma in Vicolo di Vigna Mangani n. 20, piano T-1, sup. commerciale mq 141,72 (abitazione mq 135,60 + giardino mq 6,12); sup. utile interna mq 93,00 , oltre giardino di mq 206,00; censito all'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio della Provincia di Roma al foglio 580, part. 118, sub. 501, zona censuaria 4, categoria A/4 "Abitazioni di tipo popolare", classe 2, consist. 6 vani, sup. catast. mq 143 (tot. escluse aree scoperte mq 129), rendita € 743,70, confini: proprietà

L'obbligo di preventiva autorizzazione del sindaco, qualora si intendesse edificare (testualmente) nella "parte centrale e parte periferica della città" di Roma, qualora non siano

reperibili eventuali titoli edilizi, viene ritenuto indispensabile a partire dalla approvazione, nell'anno 1934, del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (delibera 18 agosto 1934 n. 5261). L'immobile (nella sua consistenza e destinazione d'uso originarie) risulta legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio, in quanto si può attestare – come previsto dall'art. 9-bis co. 1-bis del TUE e 'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020 – che lo stesso, tenuto conto della planimetria di impianto del '39, acquisita dal sottoscritto presso l'A.D.E. (cfr. allegato), è stato realizzato antecedentemente alla suddetta data.

Successivamente, il fabbricato è stato oggetto di interventi non legittimati da alcun titolo edilizio. E' stata quindi depositata presso il Comune di Roma una istanza di condono edilizio con prot. 77642/95 sott. 1 e 2.

Dalla lettura della documentazione allegata alla suddetta istanza (cfr. allegati), si evince che è stato dichiarato dal richiedente che gli ampliamenti dell'originario immobile sono stati realizzati in due tempi:

- al piano terreno un volume di mc 90,00 v.p.p. per una superficie utile di mq 20,70 (corrispondente attualmente al solone), ultimato nel 1960, prima dell'acquisto da parte del _____;
- sopraelevazione dell'originario corpo di fabbrica consistente in mc 103,00 v.p.p. per una superficie utile di mq 36,50, ultimato nel 1993.

La suddetta istanza di condono risulta ancora in fase istruttoria e, considerata la aleatorietà della stessa – sebbene non si ravvisino motivi ostativi al rilascio del titolo edilizio in sanatoria da parte dell'Amministrazione Capitolina – è stata applicata alla stima del prezzo da porre a base d'asta una opportuna decurtazione, che tenga conto anche degli ulteriori oneri da pagare per l'eventuale ritiro dello stesso. Tali oneri saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario del lotto di vendita.

PREZZO BASE D'ASTA: € 300.000,00

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato abitato dal

Ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegno la presente relazione estimativa, composta da 19 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici, oltre allegati.

ALLEGATI:

-  ATTO COMPRAVENDITA e NOTA DI TRASCR. del1990.pdf
-  DOCUMENTI IST. CONDONO L. 724-94 Piano 1- PROT. 77642-2 DEL 11-05-1995.pdf
-  DOCUMENTI IST. CONDONO L. 724-94 Piano T- PROT. 77642-1 DEL 11-05-1995.pdf
-  ESTRATTO DI MAPPA.pdf
-  FOTOGRAFIE.zip
-  ISCRIZIONE IPOTECA TRASCRIZIONE - RP 14476 RG 69042.pdf
-  ISPEZIONE IPOTECARIA FALLITO.pdf
-  PLANIMETRIA DI IMPIANTO DEL 1939 (legittimità urb. preesistenza).pdf
-  PLANIMETRIA SUB. 501 (ex sub.1-2).pdf
-  RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
-  VISURA STORICA SUB. 2 soppresso.pdf
-  VISURA STORICA SUB. 501 (ex sub.1-2).pdf

Roma, li 07/09/2023

ARCH. ANDREA ROSSETTI
(documento firmato digitalmente)

