

**DOTT. ING. NUNZIO RAGANATO**

Via Unione Sovietica, 10 - 00196 ROMA

Tel. 335.52.95.843

E-mail: [studio.raganato@libero.it](mailto:studio.raganato@libero.it)

---

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**SEZ. FALLIMENTARE**

**Liquidazione Giudiziale n. 239/2024 di** [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Cons. Dott. Stefano CARDINALI

CURATORE: Avv. Domenico BONACCORSI di PATTI

**RELAZIONE ESTIMATIVA**

Il sottoscritto Nunzio Raganato, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma, con provvedimento del GD del 22/07/2024 per la Liquidazione Giudiziale in epigrafe è stato incaricato di stimare l'immobile ad uso commerciale di proprietà della società debitrice sito a Roma in Viale Somalia n. 59 – 61.



## SOMMARIO

A.	ASPETTI GENERALI .....	3
A.1	Incarico .....	3
A.2	Ubicazione e descrizione dell'immobile.....	3
B.	DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA .....	9
B.1	Atto di provenienza .....	9
B.2	Situazione condominiale.....	10
B.3	Situazione ipocatastale.....	10
B.4	Formalità pregiudizievoli.....	10
C.	SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....	11
D.	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE .....	12
D.1	Criteri di stima adottati .....	12
D.2	Determinazione del valore commerciale .....	13
E.	FORMAZIONE DEL LOTTO .....	16

## ALLEGATI

All. n. 1 - Atto di provenienza

All. n. 2 – Documentazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio

All. n. 3 - Relazione notarile ipocatastale

All. n. 4 - Documentazione edilizia

All. n. 5 - Documentazione catastale

All. n. 6 - Certificazioni

## **A. ASPETTI GENERALI**

### **A.1 Incarico**

Il sottoscritto Ing. Nunzio Raganato ha ricevuto l'incarico di Perito Stimatore per la procedura di Liquidazione Giudiziale n. 239/2024 di [REDACTED] per la stima dell'immobile ad uso commerciale intestato alla società debitrice.

Trattasi di un negozio, ora chiuso ma fino a poco tempo fa adibito alla vendita di giocattoli e modellismo, ubicato a Roma in Viale Somalia n. 59 – 61 e composto da:

- piano terra: locale principale destinato alla vendita, con parte retrostante sopalcata;
- piano interrato: destinato a sotto negozio, con servizio igienico.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati del Comune di Roma come segue:

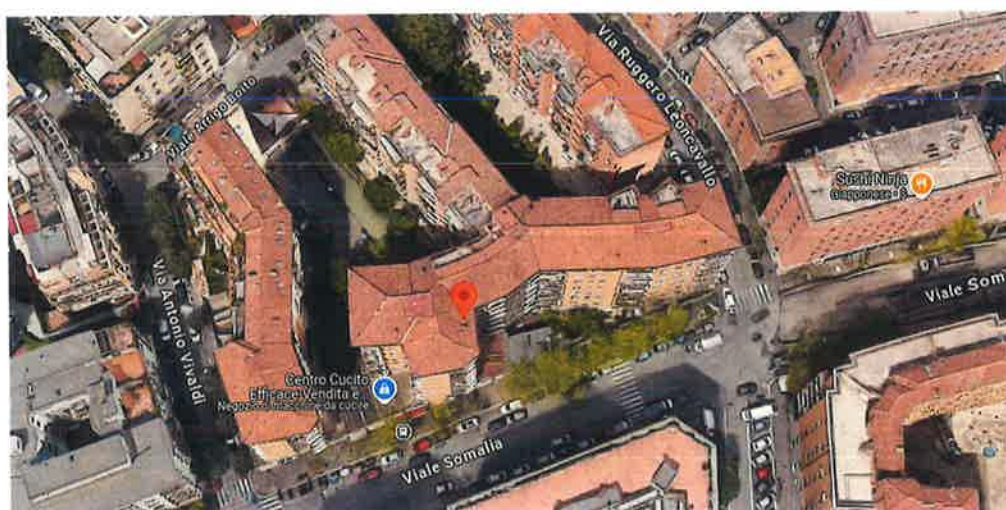
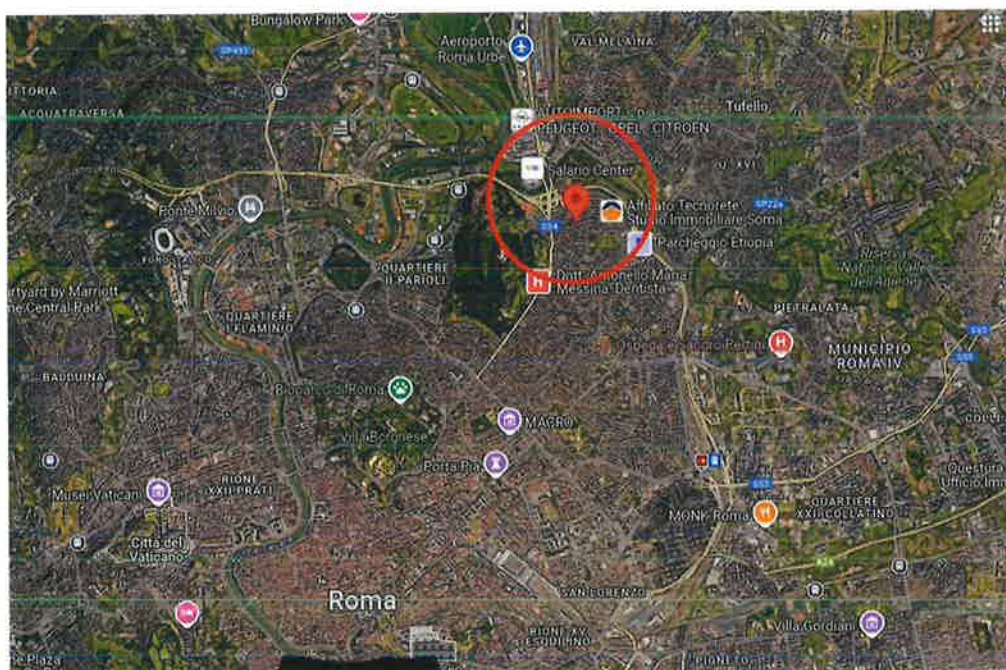
- Foglio 561, part. 545, sub. 503, cat. C/1, classe 4, consistenza mq 127, sup. catastale mq 154, Rendita € 5.293,11, intestato alla [REDACTED] con sede in Roma.

Ai fini della redazione della relazione di stima il sottoscritto perito, oltre ad esaminare la documentazione ricevuta dal Curatore, ha svolto le necessarie ricerche documentali presso l'Ufficio Condoni del Comune di Roma per accertare la situazione edilizia dell'immobile oggetto di stima e presso l'Agenzia del Territorio di Roma per verificare la situazione ipocatastale. Inoltre, ha eseguito un sopralluogo per prendere visione dello stato dell'immobile ed operare gli opportuni rilievi metrici e fotografici.

### **A.2 Ubicazione e descrizione dell'immobile**

Il negozio è situato al piano terra di un complesso residenziale in Viale Somalia n. 59, importante arteria del quartiere Trieste nel Municipio II di Roma, non lontano dall'incrocio con Via Salaria e dalla Circonvallazione Salaria.

La zona è intensamente abitata, servita dai mezzi pubblici e dotata di tutti i servizi pubblici essenziali e di attività commerciali.



*Vista del complesso residenziale*



L'immobile fa parte del "Condominio Viale Somalia n. 45 – Via Leoncavallo n. 3", è situato al piano terra del complesso condominiale, in una porzione dell'edificio in fregio a Viale Somalia, adiacente al fabbricato principale e destinata a locali commerciali.

Esso affaccia su Viale Somalia con due ampie vetrine e porta d'ingresso, confina sul retro con area condominiale e ai lati con altre unità commerciali.



*Vista del complesso condominiale*

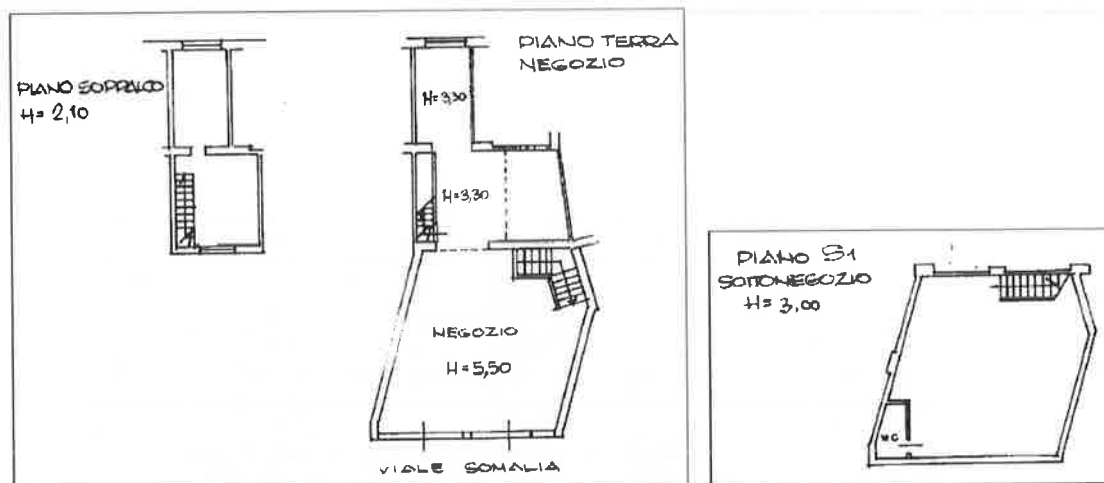


*Vista del negozio*

Il negozio è composto da:

- Piano terra, con locale negozio e piano soppalco;
- Piano interrato, ad uso sottonegozio e con servizio igienico.

Di seguito la rappresentazione dei luoghi come da planimetria catastale:



L'immobile è distinto al catasto fabbricati del Comune di Roma al Fgl. 561, part. 545, sub. 503, cat. C/1, classe 4, consistenza mq 127, sup. catastale mq 154, Rendita € 5.293,11, intestato a [REDACTED] con sede in Roma.

La struttura è in cemento armato con murature in mattoni pieni e forati.

Il negozio è stato completamente ristrutturato nell'anno 2015 negli impianti e nelle finiture interne e si presenta in buone condizioni di conservazione.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti del negozio al piano terra sono rivestiti con maioliche di buona qualità.

Negli ambienti della sala espositiva e di vendita è presente il controsoffitto nel quale sono alloggiati gli apparecchi degli impianti di illuminazione e di climatizzazione.

Sul fronte strada sono presenti due ampie vetrine con vetri di sicurezza, portoncino d'ingresso e serrande esterne.

L'impianto elettrico è provvisto di progetto e di dichiarazione di conformità (**All. 6 - Certificazioni**), l'impianto di climatizzazione è realizzato con apparecchi a pompa di calore per il riscaldamento e il raffrescamento. È presente l'impianto di sicurezza antintrusione.



*Vista del locale esposizione e vendita al piano terra del negozio*

### **Soppalco**

È stato realizzato all'interno del negozio e si sviluppa nella parte posteriore del piano terra, accessibile da scala interna e con altezza utile di circa m 2,10 è destinato ad archivio amministrativo dell'attività senza permanenza di personale. La struttura è in acciaio con



pavimento rivestito in linoleum. Sono presenti finestre per l'aerazione naturale ed un apparecchio fan coil per la climatizzazione. È presente il Certificato di idoneità statica delle strutture portanti del soppalco (**All. 6 - Certificazioni**).



*Scala di accesso dal negozio al soppalco e vista della zona soppalco*

### **Sottonegozio**

Al locale sottonegozio, situato al piano interrato, si accede direttamente dalla zona vendita tramite scala interna. La sua superficie è circa mq 56, l'altezza interna è m 3,30 con finestre alte sulla parete dell'intercapedine lato strada. È presente il servizio igienico completo di tutti i sanitari, con pareti e pavimento rivestiti con maioliche. Utilizzato come magazzino, provvisto di impianti di illuminazione, ha finiture molto semplici con pareti tinteggiate e pavimento rivestito con mattonelle di qualità economica.





*Vista della scala di discesa al sottonegozio e del servizio igienico al piano interrato*

## **B. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA**

### **B.1 Atto di provenienza**

La provenienza dell'immobile alla [REDACTED] deriva dall'Atto di Compravendita del Notaio in Roma Dott.ssa Maria Salerno, Repertorio n. 5549, Raccolta 3588, del 05/04/2005, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 07/04/2005 al R.P. 26353 di formalità.

Con tale Atto i signori [REDACTED], ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [REDACTED] l'intera proprietà del negozio con annesso sottonegozio con servizio igienico e soppalco, avente accesso dai civici nn. 59 e 61 di Viale Somalia, sviluppantesi ai piani terra e primo interrato, confinante con negozio con accesso dai civici nn. 63 e 65 di Viale Somalia, Viale Somalia, negozio con accesso da Viale Somalia n.57 e proprietà condominiale, salvo altri.

Censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al Fgl. 561, part. 545, sub. 503, cat. C/1,

classe 4, consistenza mq 127, sup. catastale mq 154, Rendita € 5.293,11, giusta denuncia di variazione del 23/03/2005 n. 26385.1/2005 (prot. n. RM0215787) per ampliamento (realizzazione soppalco).

Sono comprese le parti condominiali pro quota come per legge e regolamento di condominio.

**(All. 1 - Atto di provenienza).**

## **B.2 Situazione condominiale**

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore del "Condominio Viale Somalia n. 45 – Via Leoncavallo n. 3", in particolare dall'estratto conto riguardante la [REDACTED] risulta che alla data del 03/10/2024 il debito è di € 1.115,27.

Per ogni ulteriore approfondimento e informazione sulla situazione condominiale si rinvia alla documentazione allegata alla presente relazione (**All. 2 – Documentazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio**).

## **B.3 Situazione ipocatastale**

La situazione ipotecaria e catastale dell'immobile è indicata nella Relazione notarile redatta dal Notaio in Roma Avv. Clara Capasso che si allega alla presente e alla quale si rinvia per maggiori dettagli e completezza (**All. 3 – Relazione notarile ipocatastale**).

## **B.4 Formalità pregiudizievoli**

Gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni:

- A. *TRASCRIZIONE del 03/07/2024 - Reg. Part. n. 62320, Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Roma – Sez. Fallimentare, Rep. 277 del 21/05/2024 ATTO GIUDIZIARIO derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE in favore di Massa dei Creditori di [REDACTED]*

### Iscrizioni:

- A. *ISCRIZIONE del 27/01/1997 – Registro Particolare n. 833, Pubblico ufficiale Notaio TESEO SIROLI MENDARO, Repertorio 448334 del 23/01/1997 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in favore di "[REDACTED]", NON RINNOVATA.*

***Si precisa che la predetta ipoteca è stata iscritta sull'immobile avente identificazione catastale errata fgl. 561 part. 294 sub. 1.***

- B. **ISCRIZIONE** del 07/04/2005 - Registro Particolare 11760 Registro Generale 41816 Pubblico ufficiale **SALERNO MARIA** Repertorio 5550 del 05/04/2005 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**.
- C. **ISCRIZIONE** del 16/05/2017 - Registro Particolare 9872 Registro Generale 55803 Pubblico ufficiale **VOTTA NATALE** Repertorio 27499/12149 del 12/05/2017 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**.

### **C. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il fabbricato a cui appartiene il negozio è stato costruito a seguito di Licenza Edilizia n. 1235 del 18/06/1954 e successiva Variante n. 1091/56 rilasciate all'I.N.A. (Istituto Nazionale Assicurazioni) dal Comune di Roma ed è stato dichiarato Abitabile con Licenza n. 464 del 26/03/1957.

Per l'ampliamento del negozio mediante la realizzazione di un soppalco nel locale al piano terra, a seguito della domanda di condono presentata dall'I.N.A. alla Ripartizione XV del Comune di Roma il 21/03/1986 Prot. n. 86/000047265/002, è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 76327 in data 22/12/2004 per destinazione d'uso commerciale di mq 21,28.

Nella domanda di condono le planimetrie ante e post operam del negozio e l'indirizzo (Viale Somalia, 59/61) sono corretti mentre i dati catastali sono errati (part. 294 sub. 1).

Al riguardo, nella visura storica catastale dell'unità immobiliare è riportata la seguente Annotazione: "di stadio: si costituisce per collegamento con n.c.t. l'u.i.u. fg.561 p.lla 545 sub 501 erroneamente accertata in data 26.05.1959 con fg.561 p.lla 294 sub. 1 ed allibrata a partita n.62363 - istanza 1023206 del 04.11.2003".

Osserviamo che la identificazione dell'immobile al fgl. 561 part. 545 sub. 501 è quella precedente alla variazione del 23/03/2005 n. 26385.1/2005 (prot. n. RM0215787) per l'ampliamento con il soppalco, a seguito della quale il negozio è distinto con part. 545 sub. 503 con aggiornamento della consistenza e della rendita catastale (**All. n. 5 - Documentazione catastale**).

Nell'Atto di provenienza del 05/04/2005 del Notaio in Roma Dott.ssa Maria Salerno, Repertorio n. 5549, Raccolta 3588, il Notaio annota di aver rettificato la trascrizione dell'errata identificazione catastale. Si riporta di seguito lo stralcio dell'atto:



La predetta porzione immobiliare è pervenuta alla parte venditrice
con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Teseo Sirolli
Mendaro di Roma in data 23 gennaio 1997, Rep.n.448336/22172, re-
gistrato il 28 detti al n.510, Serie 2V e trascritto il 29 detti al n.4005 di
formalità, da potere [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Roma; detto atto è stato rettificato nella
sola parte riguardante i dati catastali, con atto a mio rogito di data
odierna, Rep.n.5548/3587, in corso di registrazione perchè nei termi-
ni, stante che, in detto atto, per mero errore materiale la porzione im-
mobiliare in oggetto veniva identificata con il foglio 561, particella
294, subalterno 1, come meglio indicato nel predetto atto di rettifica.

L'immobile è conforme alla planimetria catastale e al progetto in sanatoria.

La situazione edilizia, pertanto, è regolare (**All. 4 - Documentazione edilizia**).

Secondo il PRG di Roma l'area in cui è inserito l'immobile appartiene alla "*Città consolidata*", quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. In particolare appartiene ai "*Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa*", tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti.

Per gli interventi ammessi e le prescrizioni particolari si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

## D. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### D.1 Criteri di stima adottati

Per la valutazione economica dell'unità immobiliare si adotterà il metodo di stima sintetico comparativo rispetto alle quotazioni di mercato. Tale metodologia si basa sull'acquisizione di offerte di vendita di immobili aventi caratteristiche similari rispetto al bene da stimare, determinandone il valore unitario. Inoltre, si farà riferimento alle quotazioni OMI e alla consultazione dei Valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, riferiti agli atti di

compravendita stipulati per immobili della medesima categoria catastale nella zona.

Il valore unitario di stima è determinato come la media dei prezzi unitari ricavati e terrà conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare.

Nel caso in esame, ai fini della determinazione della superficie commerciale, nella visura catastale dell'immobile è riportato il valore della superficie catastale, derivante da analogo criterio di calcolo:

<u>Tipologia</u>	<u>Coefficiente</u>
1. Superficie dei vani principali ed accessori interni	1,00
2. Muri interni e perimetrali esterni, fino a spess. 50 cm	1,00
3. Muri in comunione	0,50
4. Soffitte, cantine e locali accessori a servizio diretto	0,25 – 0,50
5. Balconi, terrazze e simili	0,30 fino a mq 25; 0,10 la quota eccedente

Per la configurazione e distribuzione degli ambienti del negozio si rinvia alla planimetria catastale, conforme allo stato di fatto, allegata alla presente relazione (All. 5 - Documentazione catastale).

## D.2 Determinazione del valore commerciale

Dai valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Roma, ultimo aggiornamento del 1° semestre 2024, si ricava che per la zona semicentrale Salaria – Africano - viale Libia (codice di zona C21), alla quale appartiene l'immobile in oggetto, le quotazioni unitarie dei negozi sono quelle di seguito riportate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1							
Provincia: ROMA							
Comune: ROMA							
Fascia/zona: Semicentrale/SALARIA AFRICANO (VIALE LIBIA)							
Codice di zona: C21							
Microzona catastale n. 42							
Tipologia prevalente: Abitazione civile							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Scadente	2100	2650	L	13,8	17,5	L
Negozi	Ottimo	3400	4200	L	22,5	27,5	L
Negozi	NORMALE	2650	3400	L	17,5	22,5	L
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di zona</li> <li>Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> <li>Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> <li>La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica</li> <li>Per le tipologie Box, Posti-auto ed Autosilosse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo</li> <li>Per la tipologia Negozi il grado C1, C2, C3 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare</li> </ul>							

Come specificato nel prospetto delle quotazioni OMI, per i negozi le definizioni di “*scadente, normale, ottimo*” non si riferiscono allo stato conservativo ma alla “*posizione commerciale*”.

Nell’ambito delle quotazioni OMI in precedenza riportate si ritiene congruo collocare la quotazione unitaria dell’immobile in oggetto tra i valori dello stato “normale”, inteso come posizione commerciale nella zona, variabile tra €/mq 2.650,00 ed €/mq 3.400,00 con valore medio pari a €/mq 3.025,00.

Da una indagine svolta sulle offerte di vendita di negozi nella zona, applicando ai prezzi richiesti una riduzione del 5% per trattativa immobiliare, si ricava quanto segue:

indirizzo offerta	prezzo richiesto	valore deprezzato 5%	sup. mq	valore unitario €/mq	note
Via Leoncavallo	€ 275.000,00	€ 261.250,00	124	€ 2.106,85	da ristrutturare
Via Alfonso Rendano	€ 165.000,00	€ 156.750,00	70	€ 2.239,29	
Via Crati	€ 205.000,00	€ 194.750,00	65	€ 2.996,15	
Largo Forano	€ 200.000,00	€ 190.000,00	90	€ 2.111,11	locato
valore unitario medio				€ 2.363,35	

Non tutte le caratteristiche degli immobili offerti sono comparabili a quello oggetto della presente stima, sia come posizione commerciale che come superficie, distribuzione degli spazi interni e stato di conservazione. Uno di essi, ubicato in Largo Forano, a pochissima distanza da quello oggetto di stima, risulta locato e tale condizione incide sul prezzo di vendita in base alle condizioni del contratto di locazione, apportando una riduzione variabile tra il 10% e il 20% circa del prezzo richiesto.

Il valore unitario medio che si ricava, comunque indicativo, risulta pari a circa €/mq 2.360,00.

Dalla consultazione dei “Valori immobiliari dichiarati” pubblicati dall’Agenzia delle Entrate sulle compravendite più recenti di locali commerciali della zona si ricava quanto segue:

data atto	corrispettivo dichiarato	consistenza mq	valore unitario €/mq	valore unitario medio €/mq
mar-23	€ 280.000,00	154	€ 1.818,18	€ 2.462,89
set-23	€ 215.000,00	110	€ 1.954,55	
nov-23	€ 400.000,00	105	€ 3.809,52	
dic-23	€ 300.000,00	102	€ 2.941,18	
mag-24	€ 240.000,00	134	€ 1.791,04	

Non ci sono informazioni sulle caratteristiche degli immobili oggetto di queste compravendite, a parte la consistenza e il prezzo.

Il valore unitario medio, arrotondando, risulta pari a circa €/mq 2.460,00.



Effettuando la media dei valori unitari medi in precedenza individuati abbiamo:

valore unitario medio OMI (normale)	€/mq 3.025,00
valore unitario medio delle offerte (deprezzato 5%)	€/mq 2.360,00
valore unitario medio dei valori immobiliari dichiarati	€/mq 2.460,00
<b>Valore unitario medio</b>	<b>€/mq 2.615,00</b>

Ai fini della stima del probabile valore di mercato occorre, inoltre, considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, che elenchiamo di seguito:

- L'immobile è ubicato in zona ad alta densità abitativa, con due ampie vetrine ed accesso sul fronte strada di Viale Somalia, importante arteria di collegamento del quartiere Trieste con Via Salaria e la Circonvallazione Salaria;
- Lo stato di conservazione e manutenzione generale è molto buono, l'impianto elettrico è certificato, i locali sono provvisti di impianti di apparecchi di climatizzazione a pompa di calore per il riscaldamento e il raffrescamento;
- L'immobile è regolarmente accatastato e lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale;
- La situazione edilizia dell'immobile è regolare, è provvisto di licenza edilizia, del certificato di abitabilità e di concessione in sanatoria per ampliamento eseguito con soppalco interno;
- La distribuzione degli spazi interni è ottimale, l'ingresso al negozio avviene dal fronte strada e con due ampie vetrine su Viale Somalia, il piano terra ha una porzione soppalcata adibita ad archivio amministrativo, mentre al piano interrato è presente un ampio sottonegozio adibito a deposito e con servizio igienico.

In virtù dei fattori elencati si ritiene congruo incrementare di circa il 10% il valore unitario medio in precedenza determinato, che quindi diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 2.615,00 * 1,10 = \text{€/mq } 2.876,50$$

Il probabile valore dell'immobile commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{Valore immobile} = \text{€/mq } 2.876,50 \times \text{mq } 154 = \text{€ } 442.981,00$$

**In cifra tonda € 440.000,00**

È compresa nella valutazione la proprietà pro quota delle parti condominiali come per legge e regolamento di condominio.

## E. FORMAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO costituito dalla intera proprietà del negozio con annesso sottonegozio con servizio igienico e soppalco, avente accesso dai civici nn. 59 e 61 di Viale Somalia, sviluppantesi ai piani terra e primo interrato, confinante con negozio con accesso dai civici nn. 63 e 65 di Viale Somalia, Viale Somalia, negozio con accesso da Viale Somalia n.57 e proprietà condominiale, salvo altri.

Censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al Fgl. 561, part. 545, sub. 503, cat. C/1, classe 4, consistenza mq 127, sup. catastale mq 154, Rendita € 5.293,11, intestato alla [REDACTED] con sede in Roma.

Il fabbricato a cui appartiene il negozio è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia n. 1235 del 18/06/1954 e successiva Variante n. 1091/56 rilasciate all'I.N.A. (Istituto Nazionale Assicurazioni) dal Comune di Roma ed è stato dichiarato Abitabile con Licenza n. 464 del 26/03/1957. Per l'ampliamento del negozio, mediante la realizzazione di un soppalco nel locale al piano terra, è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 76327 in data 22/12/2004. L'immobile è regolarmente accatastato e conforme alla planimetria catastale e al progetto in sanatoria.

La valutazione dell'immobile tiene conto dello stato di conservazione e comprende le parti condominiali pro quota come per legge e regolamento di condominio.

Situazione condominiale: dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio risulta che alla data del 03/10/2024 il debito è di € 1.115,27.

L'immobile è nello stato libero.

**PREZZO BASE € 440.000,00** (Euro quattrocentoquarantamila/00)

Tanto dovevo in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Roma, 07 novembre 2024

Il Perito Stimatore

*Ing. Nunzio Raganato*

