

Tribunale di Roma

Sezione Fallimentare

Procedura n. 582 / 2019

## **RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Complesso Immobiliare a destinazione Alberghiera sito in Roma,**

**Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti**

### **1. PREMESSA**

Il Giudice Delegato della Procedura richiamata in epigrafe ha incaricato il sottoscritto **CA=GG=G**, Consulente Tecnico, iscritto **CA=GG=G**

**CA=GG=G**, di effettuare la stima del compendio immobiliare di seguito individuato e descritto.

Il compendio stesso comprende un *Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera* in corso di costruzione ed un *Casale* in muratura posto nelle sue immediate vicinanze, in forte stato di degrado ed abbandono.

**La Stima di cui alla presente Relazione Peritale riguarda il Complesso Immobiliare, mentre per quella del Casale si rinvia a separata Perizia.**

La stima in questione comprenderà la valutazione del Complesso in questione considerato completato e perfettamente funzionante oltre a quella degli interventi occorrenti per il suo relativo risanamento e completamento; la differenza tra i due importi costituirà il valore del Complesso stesso allo stato attuale; il tutto previa verifica della relativa regolarità e descrizione dell'attuale

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA=GG=G**

suo stato di conservazione.

Il sottoscritto, accettato l'incarico, ha innanzitutto acquisito la corposa documentazione disponibile; ha, poi, effettuato le necessarie verifiche e ricerche presso i competenti Uffici finalizzate alla eventuale conferma della regolarità edilizia ed urbanistica di quanto oggetto di stima. Ha eseguito, infine tutti i sopralluoghi (ALLEGATO 2 - Verbali Sopralluoghi) necessari all'acquisizione della *Documentazione Fotografica di Dettaglio* - che allega alla presente come ALLEGATO 6 - corrispondente all'attuale stato dei luoghi; allega anche una *Documentazione Fotografica Generale* per fornire una visione d'assieme di quanto oggetto di stima (ALLEGATO 5).

Dopo aver effettuato le verifiche e gli accertamenti del caso, è in grado, quindi, di svolgere l'incarico assegnatogli

## **2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

Il Complesso Immobiliare oggetto della presente valutazione è costituito da un intero fabbricato cielo / terra; presenta una configurazione planimetrica paragonabile ad un "H" irregolare, costituita da 5 piani fuori terra e da 2 piani interrati; comprende due corpi paralleli asimmetrici e lievemente curvilinei, uniti da un corpo centrale contenente i collegamenti verticali principali suddivisi in due gruppi, entrambi disposti baricentricamente nei due nodi di intersezione tra i corpi curvi e il corpo centrale; i collegamenti verticali principali comprendono n. 6

ascensori e 2 corpi scala interni a prova di fumo, oltre a cavedi verticali per consentire il passaggio delle dorsali impiantistiche.

Completano i collegamenti verticali ulteriori 3 corpi scala metalliche esterne di sicurezza, ubicate in corrispondenza di tre delle quattro facciate complete di loggia costituenti i terminali dei corpi curvilinei precedentemente richiamati. Al Complesso Alberghiero si accede attraverso un percorso avente ingresso da via Alberto Giolitti che si snoda dall'ingresso stesso per raggiungere, attraverso una curva in salita con curvatura a destra, il piazzale antistante l'ingresso l'Albergo che comprende superfici ad oggi parzialmente pavimentate ed altre destinate ad accogliere fontane, superfici attrezzate, etc.; da tali superfici si accede anche ai portici / logge, posizionate sulla destra e sulla sinistra delle stesse. Occorre premettere che il Piano Terra del fabbricato - dove è ubicato l'ingresso alla Hall dell'Albergo - è situato ad una quota superiore rispetto al piano stradale di Via Alberto Giolitti che consente l'ingresso allo stesso.

A quella quota è ubicato, infatti, il secondo interrato destinato ad autorimessa sia per le auto che per i pullman, mentre il primo interrato, anch'esso accessibile anche dal percorso sopra richiamato, comprende superfici destinate ad attività alberghiere, uffici, depositi, magazzini, etc.

Il percorso suddetto consente anche di accedere alle altre superfici di servizio sia esterne che interne poste in posizione retrostante rispetto all'ingresso alla struttura; le prime comprendono spazi di sosta e di manovra,

mentre le seconde - ubicate al primo e al secondo interrato - ospitano attività connesse con quelle alberghiere, depositi, etc. oltre ad autorimesse per vetture e pullman.

### **2.1 Distribuzione / Destinazione Superfici**

Il Piano terra del fabbricato è destinato agli spazi comuni dell'Albergo e comprende superfici chiuse a configurazione irregolare e superfici parzialmente aperte (portici, pilotis); oltre alla zona Reception e alla Hall d'ingresso, sono presenti superfici destinate alla ristorazione (complete dei relativi servizi) e all'accoglienza (saloni, sale varie, etc.). Sia dalla Hall d'ingresso che dal ristorante si accede alle superfici esterne ubicate in posizione retrostante rispetto all'ingresso, dove sono situate zone destinate alla ristorazione e alla convivialità; in adiacenza a queste, ed in posizione leggermente degradante sempre rispetto all'ingresso, è ubicata una zona progettualmente destinata ad accogliere una piscina con i relativi servizi.

Al piano in questione sono naturalmente ubicati anche i servizi igienici connessi con l'attività alberghiera e necessari allo svolgimento della stessa.

Per un maggiore dettaglio, il Piano Terra comprende:

- *La Hall d'Ingresso con annessa Area Reception e antistante superficie esterna attrezzata completa di rotatoria carrabile collegata alla viabilità di accesso alla struttura;*

- *Spazi comuni* a disposizione degli Utenti della struttura: Area Lounge; Soggiorni; Area bar / caffetteria collegata con lo spazio esterno dal quale è possibile accedere mediante una sorta di anfiteatro gradonato all'area esterna da sistemare a verde;
- *Area Ristorante* con annessa zona cucina;
- *Servizi igienici* per Clienti raggruppati in gruppi distribuiti all'interno del Piano;
- *Area Sala Riunioni / Convegni / Convivi* con annesso office di servizio;
- *Area Sala Riunioni / Conferenze* articolati in gruppi planimetrici autonomi, collegate da aree esterne protette da Portici

Il primo interrato, posto ad una quota pari a - mt. 3,40 rispetto al Piano Terreno sopra richiamato e raggiungibile direttamente dalla Hall d'ingresso anche mediante una scala di comode dimensioni e di considerevole impatto visivo, comprende superfici destinate ad attività alberghiere (convegni, sale riunioni, etc.), ad uffici per la gestione dell'albergo, a depositi, magazzini, etc.; al medesimo piano si trovano anche superfici destinate al personale (spogliatoi, docce, etc.) oltre a vari servizi necessari alle attività presenti.

Sempre per un maggior dettaglio, il Piano S1 comprende:

- *Area abitabile* con affacci finestrati su superfici esterne attrezzate e/o a verde destinate a spazi comuni per soggiorno / atrio, uffici amministrativi, Sala Fitness & Wellness, servizi igienici per i Clienti;

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti  
**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**  
**CA-GG-G**

- *Area abitabile* con affacci finestrati sull'esterno con spogliatoi e servizi igienici per il personale, economato, mensa e cucina per il personale;
- *Area non abitabile* con depositi / magazzini a servizio dell'attività alberghiera, collegati con corridoi e con gli accessi carrabili dall'esterno per il carico e lo scarico merci;
- *Area Tecnica* con locali per impianti e macchinari vari, cabina trasformazione, etc.

Il secondo interrato, posto ad una quota pari a - mt. 6,50 rispetto al Piano Terreno precedentemente richiamato è pressoché interamente destinato ad autorimessa sia per i pullman che le vetture; i primi accedono direttamente in corrispondenza dell'ingresso su via Alberto Giolitti, mentre per le seconde l'ingressivo è consentito dai piazzali di manovra precedentemente richiamati e posizionati sul retro della struttura.

Sono, comunque, presenti, separate e compartimentate tra loro così come previsto dalla Normativa Antincendio in vigore:

- Un Area a parcheggio di maggiori dimensioni;
- Un Area a parcheggio di minori dimensioni;
- Un Area a parcheggio destinata a Pullman, Autobus, Minibus;
- Un Area Tecnica completa di vasche di accumulo per la riserva idrica a servizio degli Impianti Antincendio dell'Edificio, così come prescritto

dalla corrispondente Normativa riferita a strutture alberghiere con un numero di posti letto maggiore di 500;

In tutti i Piani del fabbricato sono presenti zone e/o parti di esse dove si trovano i Quadri di Comando delle varie tipologie di Impianti presenti (Elettrico, Idrico, Termico, Climatizzazione, Antincendio, Trasmissione Dati, etc.) oltre a vani sala, ascensori, montacarichi, etc.

Sia il Piano 1° che il 2°, il 3° e il 4° ospitano le 352 camere complessivamente presenti nell'Albergo oltre ai corpi scala (n. 2 interni e n. 3 esterni) già richiamati, agli ascensori e agli *office* di piano a servizio del Personale e dell'attività alberghiera.

Il Piano copertura del fabbricato comprende superfici essenzialmente scoperte, dove trovano ubicazione le apparecchiature relative ai vari impianti; esistono, comunque, anche superfici coperte, contenenti l'arrivo delle scale e degli ascensori che collegano tutti i piani dell'edificio, oltre a macchinari specifici che necessitano di idonee protezioni dagli agenti atmosferici; ulteriori macchinari sono legati agli impianti sono presenti anche sulla copertura delle suddette superfici.

## **2.2 Consistenza Superfici**

Il sottoscritto ha effettuato diversi sopralluoghi finalizzati alla presa visione dei luoghi (ALLEGATO 2 - Verbali di sopralluogo); ha effettuato anche, con riferimento agli Elaborati Grafici disponibili, verifiche e rilievi planimetrici a

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-~~GG~~-G**

campione dalla cui trasposizione su CAD sono emerse le superfici di seguito riportate, individuate a seconda della loro destinazione e caratteristiche.

Si è ritenuto, quindi, di suddividere tutte le superfici presenti secondo le categorie di seguito riportate:

- **Superfici abitabili**, utilizzabili per l'attività Alberghiera; trattasi specificamente:
  - delle camere presenti all'interno della struttura, dei loro servizi e delle superfici occorrenti per il loro funzionamento;
  - delle superfici destinate all'accoglienza, alla sosta e allo svago per i Clienti, oltre che ad attività strettamente connesse con quella alberghiera come l'attività congressuale, sportiva e di ristorazione;
- **Superfici non abitabili**, utilizzabili per attività succedanee:
  - ambienti destinati a depositi, magazzini, archivi, locali tecnici, etc.;
  - autorimesse per autovetture e pullman;
- **Superfici esterne**, anch'esse succedanee all'Attività:
  - terrazze al 1° piano e in copertura, portici coperti;
  - piazzali d'Ingresso e di scarico, sosta e manovra, rampe d'accesso;
  - aree esterne a verde e/o attrezzate, etc.

Il tutto con la consistenza planimetrica di seguito riportata:



Ubicazione	Destinazione	Superficie
<b>Piano Terra</b>	<b>Superfici abitabili - Servizi Alberghieri</b> Reception / Hall; Bar Interno; Uffici; Sala Fumatori; Negozio; Disimpegni, scale e ascensori; Sala Riunione per 56 posti; Sala Riunione per 12 posti; Sala Riunione per 75 posti; Sala Riunione per 80 posti; Ristorante e sala privata; Cucina, office e spogliatoi; bagni (n.2 blocchi: uomini, donne e disabili); Deposito bagagli.	2.779,92
<b>Piani 1°, 2°, 3° 4°</b>	<b>Superfici abitabili - Camere con servizi</b> Disimpegni, scale e ascensori, cavedi, etc. Ambienti per la pulizia e lo svolgimento dell'attività Complessivamente n. 335 così distribuite: P.1°: 86 camere (74 camere + 10 Junior Suite + 2 Suite) P.2°: 86 camere (74 camere + 10 Junior Suite + 2 Suite) P.3°: 86 camere (74 camere + 10 Junior Suite + 2 Suite) P.4°: 77 camere con soggiorno (69 camere + 2 Suite + 5 Junior Suite + 1 Gran Suite)	14.368,48
<b>Piano Coperture</b>	<b>Superfici non abitabili - Servizi connessi</b> Locali Tecnici, Scale, Ascensori	965,39
<b>Piano 1° Interrato</b>	<b>Superfici abitabili - Servizi Alberghieri</b> Disimpegni, scale e ascensori; Sale per riunioni e convegni, Palestre, Uffici	1.014,68
	<b>Superfici non abitabili - Servizi connessi</b> Disimpegni, scale e ascensori, cavedi, etc. Depositi, Magazzini, etc.	5.214,56
<b>Piano 2° Interrato</b>	<b>Superfici non abitabili - Servizi connessi</b> Autorimessa	7.227,14
	<b>Superfici non abitabili - Servizi connessi</b> Locali Tecnici - Impianti	1.112,05

<b>Superfici esterne</b>	Terrazza al Piano Terra	250,00	
	Terrazze al 1°-2°-3° e 4° Piano	326,80	
	Scale d'emergenza e spazi esterni al 1°-2°-3° e 4° Piano	2.448,16	
	Terrazza al Piano Copertura	3.495,17	
	Portici	1.150,60	
	Piazzale d'Ingresso	1.940,00	
	Piazzale scarico merci	2.214,00	
	Rampe di accesso	1.560,00	
	Aree scoperte	3.360,58	
	Aree a verde	5.020,00	
Sommano			54.447,53
Superficie fondiaria del Lotto (mq.)			18.428,00

### 3. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

#### 3.1 Complesso Immobiliare oggetto di stima - UBICAZIONE

Come già precedentemente riportato, il Complesso Immobiliare in questione è situata in Via Alberto Giolitti / Via Attilio Micheluzzi, all'interno del IX Municipio (Torrino / Mezzocammino) in una zona periferica della Città di Roma, sviluppatesi negli ultimi decenni del secolo scorso, sufficientemente collegata sia con il centro della Città che con gli altri quartieri di essa.

Trattasi di una zona sorta in tempi, comunque, recenti, avente una destinazione prevalentemente residenziale e comprendente edifici di buona fattura, quasi tutti rivestiti in cortina e caratterizzati da un buon aspetto architettonico di tipo moderno.

Non mancano, peraltro, insediamenti destinati ad uffici e ad esercizi commerciali, presenti anche ai piani terra di alcuni fabbricati.

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-~~GG-G~~**

Il tutto ha consentito alla zona in questione di acquisire una buona configurazione architettonica e funzionale, premiata anche dalle buone valutazioni di mercato che l'hanno caratterizzato, anche nei tempi recenti, in presenza della nota pandemia che ha privilegiato ancor di più una tale tipologia di richiesta immobiliare; le suddette considerazioni portano a valutare come "buona" l'ubicazione dell'immobile sia dal punto vista residenziale che commerciale e/o terziario.

Relativamente a Complessi Alberghieri presenti nelle zone limitrofe, vanno segnalate diverse strutture, alcune con minore numero di camere altre in grado di offrire servizi e camere analoghe alla struttura in esame.

Trattasi di strutture classificate come quattro stelle e ubicate nelle vicinanze delle uscite del Grande Raccordo Anulare, nel tratto compreso tra le uscite 27 e 28 dello stesso; tra le più significative lo *Sheraton Parco dei Medici* della catena alberghiera *Marriott* che offre ben 815 camere, il *Rome Marriott Park* anch'esso della medesima catena che di camere ne offre 601 e che dista pochi chilometri dalla struttura in esame.

Sempre a pochissimi chilometri dalla struttura stessa, sorge l'*All Time Relais & Sport Hotel* che comprende anch'esso 815 camere oltre a ristorante, centro benessere con piscina coperta e spa, campi da tennis, sale meeting, etc.

Da quanto sopra emerge una probabile agguerrita futura concorrenza tra i Complessi Alberghieri presenti in zona e quello oggetto di stima, concorrenza che può essere vinta soltanto sul piano della qualità della struttura e dei servizi

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

~~CA-GGG~~

offerti oltre che da una accurata ed esperta gestione operativa, economica e finanziaria dei servizi stessi.

### **3.2 Complesso Immobiliare oggetto di stima - DESCRIZIONE**

Trattasi di un Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera in corso di costruzione, la cui realizzazione è stata bloccata ed interrotta dalle vicende che hanno portato al fallimento della Società proprietaria e alla Procedura in corso, nell'ambito della quale il sottoscritto ha predisposto la presente Relazione Peritale di Stima; per questo, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi per verificare la consistenza e lo stato di conservazione di quanto realizzato.

Avvalendosi delle relative Planimetrie, sono stati visitati tutti gli ambienti ed acquisita la corrispondente *Documentazione Fotografica Generale* che si allega alla presente Relazione come ALLEGATO 5; si è esaminato, inoltre, l'attuale stato di conservazione del Complesso stesso, evidenziando le criticità e i deterioramenti intervenuti nel tempo, riportando il tutto nella *Documentazione Fotografica di Dettaglio*, anch'essa allegata alla presente Relazione come ALLEGATO 6.

Il Complesso Immobiliare in questione è stato edificato su un terreno avente superficie fondiaria pari a mq. 18.428,00; come già precedentemente accennato, il Complesso stesso non è stato ultimato e i relativi lavori sono stati interrotti da oltre dieci anni con le comprensibili conseguenze in termini di mancato completamento e di deterioramento di quanto già realizzato.

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-GG-G**

Le caratteristiche dell'immobile in questione emergono, come già precedentemente accennato, dalle illustrazioni fotografiche allegata alla presente Relazione peritale sia per quanto riguarda le situazioni di dettaglio (Allegato 6 - *Documentazione Fotografica di Dettaglio*) che per gli aspetti d'insieme (Allegato 5 - *Documentazione Fotografica Generale*).

Ed è proprio con riferimento a quest'ultima che si procede, di seguito, ad una più approfondita descrizione dell'immobile interessato, rinviando ad un successivo paragrafo (3.3 STATO DI CONSERVAZIONE) la precisa illustrazione delle criticità riscontrate.

Trattasi, come già precedentemente accennato, di un immobile edificato su un terreno avente superficie pari a mq. 18.428,00 e costituito da un fabbricato comprendente n. 3 corpi di fabbrica posizionati secondo una configurazione planimetria paragonabile ad un'accedenti, ciascuno, un piano terra, quattro piani in elevazione, un piano copertura con ulteriori volumetrie soprastanti, oltre a due piani interrati.

I relativi Prospetti presentano un pressoché totale rivestimento in cortina per quanto riguarda i Piani 1°, 2°, 3° e 4°; i prospetti stessi sono caratterizzati anche dalla presenza di marcapiani in cls e parapetti vetrati delle terrazze e, per quanto riguarda i piani in elevazione, anche dei Portici. Il Piano terreno è caratterizzato anche da pilastature in cls che ne evidenziano la struttura e costituiscono un elemento architettonico di completamento (vedi Foto n. 01, 11, 13).

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-~~GG~~-G**

I prospetti dei Piani S1 ed S2 si presentano, nelle parti visibili in conseguenza della diversa quota del terreno tra l'ingresso al Complesso e il Piano Terra della struttura già evidenziata, semplicemente intonacate e fortemente deteriorate (vedi Foto n. 01, 03, 04, 08)

Da un più attento esame, e sempre con riferimento alla *Documentazione Fotografica Generale* (Allegato 5), emergono al suo interno le superfici di seguito individuate e descritte.

Si è già sottolineato come l'ingresso all'area alberghiera avvenga da via Alberto Giolitti (vedi Foto n. 01); dall'ingresso stesso è visibile lo sviluppo in altezza dell'intera struttura che comprende, come già precedentemente richiamato, un Piano S2 (secondo interrato), un Piano S1 (primo interrato), un Piano Terra, un Primo Piano, un Secondo Piano, un Terzo Piano, un Quarto Piano ed un Piano Coperture.

Attualmente *l'ingresso all'albergo* non presenta alcun cancello, mentre esiste la base della porzione di recinzione che si sviluppa lungo il lato sinistro rispetto al cancello stesso (vedi Foto n. 06), recinzione che è costituita soltanto rete metallica sorretta da paletti in legno (vedi Foto n. 07) per il tratto recinzione che si sviluppa lungo il lato destro rispetto al cancello medesimo.

In posizione frontale rispetto all'ingresso è presente un cancello carrabile in metallo zincato che consente l'accesso per i Pullman al secondo interrato dell'edificio (vedi Foto n. 02).

Si è già evidenziato che l'ingresso per gli Utenti si snodi lungo **un percorso** che consente anche di superare il dislivello esistente tra la quota dove è situato l'ingresso dalla strada e quella del Piano Terra dell'Albergo.

Tale percorso, che si sviluppa con configurazione curvilinea (vedi Foto n.03), consente anche l'accesso al Piano S1 (Primo Interrato), nella sua parte destinata a parcheggio per autovetture (vedi Foto n. 08, 09).

Proseguendo nel percorso si giunge al **piazzale antistante** l'ingresso vero e proprio all'albergo (vedi Foto n. 11); proseguendo ancora il percorso si arriva alle superfici retrostanti l'albergo, per la quasi totalità destinati a servizi.

Il piazzale antistante l'albergo comprende superfici in via di pavimentazione (vedi Foto n. 13, 14, 15, 16), all'interno delle quali sono previste fontane e arredi non ancora realizzati (vedi Foto n. 14).

Dal piazzale stesso sono visibili, sia sul lato destro che sinistro dell'immobile, superfici porticate aperte (vedi Foto n. 11, 12, 13).

Sempre dal piazzale suddetto e proseguendo il percorso sopra richiamato (vedi Foto n. 17), si perviene alle superfici retrostanti l'albergo (vedi Foto n. 18, 19, 20); queste sono destinate a parcheggio e spazi di manovra nonché necessarie per accedere al Piano S2 mediante apposita rampa (vedi Foto n. 21, 22, 23).

Tornando e attraversando il piazzale antistante l'Albergo (vedi Foto n. 24), si accede al **Piano Terra** nella zona destinata ad Hall / Reception (vedi Foto n. 25), posta in posizione baricentrica rispetto all'intera superficie del Piano.

Sulla sinistra della stessa è presente la zona destinata a ristorazione, completa di cucina, servizi, etc. (vedi Foto n. 26, 27); la zona in questione gode anche di superfici esterne accessibili direttamente dall'interno, anch'esse destinate alla medesima attività.

Sulla destra della Reception sono presenti ulteriori ambienti (vedi Foto n. 28, 29), anch'essi destinati ad attività alberghiere (Sale Riunioni, Convegni, etc.) e provviste dei necessari servizi e superfici di distribuzione e accesso.

Sia sulla destra che sulla sinistra della Reception sono presenti vani ascensori e corpi scale che consentono la comunicazione tra i singoli Piani dell'Edificio; trattasi di due blocchi, *il primo* comprende n. 3 ascensori, due dei quali destinati al pubblico, il terzo al personale, ciascuno capace di trasportare 21 persone; *il secondo* ne comprende quattro, di cui uno destinato al pubblico con capacità di 21 persone, due sempre destinati al pubblico ma di dimensioni più ridotte e capacità di sole 10 persone ed un quarto anch'esso destinato al pubblico con capacità di 21 persone.

Esiste, inoltre, un ulteriore ascensore, sempre destinato al personale, che collega il Ristorante posto al Piano terreno con i Piani Interrati.

In diversi punti del Piano Terreno sono presenti Quadri Elettrici di manovra, oltre a cavedi, superfici di servizio e piccoli locali tecnici e/o di sgombero.

Sia attraverso le scale che servendosi degli ascensori si raggiungono i **Piani 1°, 2°, 3° e 4°** dell'Albergo.



Trattasi dei piani dove sono ubicate le 335 camere preseti nella struttura, accessibili attraverso un lungo corridoio che funge da disimpegno e da ingresso a ciascuna di esse (vedi Foto n. 30).

Detto corridoio consente la comunicazione tra i vari corpi del fabbricato, oltre a costituire una via di fuga in direzione delle uscite di emergenza (vedi Foto n. 34, 35) poste alle varie estremità dello stesso dalle quali si accede alle scale di emergenza esterne (vedi Foto n. 36, 37); consente anche l'accesso agli ambienti di servizio ubicati ai vari piani, ai cavedi contenenti le dorsali degli impianti tecnologici presenti e a superfici destinate a servizi e sgombero.

Ciascuna delle camere presenti gode di un bagno esclusivo oltre che di una superficie di accesso che funge anche da disimpegno tra camera e bagno (vedi Foto n. 32).

La consistenza e la superficie di ciascuna camera variano a seconda delle caratteristiche delle stesse: la maggior parte (299) sono distribuite su tutti i piani sopra richiamati (n. 74 a ciascuno dei Piani 1°, 2°, 3° - n. 77 al Piano 4°), comprendono una superficie di circa mq. 23,50 e godono di un bagno di mq. 5,25, completo di doccia o di vasca (vedi Foto n. 33).

Esistono anche camere più grandi e potenzialmente più confortevoli ubicate su tutti i piani, ed in particolare:

- n. 10 Junior Suite + n. 2 Suite al Piano Primo;
- n. 10 Junior Suite + n. 2 Suite al Piano Secondo;

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA=GG=G**

- n. 10 Junior Suite + n. 2 Suite al Piano Terzo;
- n. 5 Junior Suite + n. 2 Suite + n. 1 Gran Suite al Piano Quarto;

La maggior parte delle camere e delle suite godono anche di un terrazzo delimitato da parapetto vetrato.

Sempre attraverso le scale e gli ascensori si perviene anche al **Piano Copertura** che comprende superfici coperte e superfici scoperte terrazzate.

*Le prime* consentono, tra l'altro, l'arrivo degli ascensori dai piani inferiori (vedi Foto n. 38) oltre a comprendere i locali tecnici in grado di contenere macchinari, attrezzature, etc. che richiedono protezione dagli agenti atmosferici (vedi Foto 40, 41); la copertura di tali volumi è utilizzata per alloggiamento di tubazioni, macchinari e attrezzature necessarie all'impiantistica esistente.

*Le seconde* sono utilizzate, per la quasi totalità, come alloggio per macchinari e attrezzature (vedi Foto 39) connesse con le varie tipologie d'impianti presenti nella struttura.

Tornando al Piano Terreno, troviamo, nelle vicinanze della zona reception precedentemente richiamata, una scala di considerevoli dimensioni ed impatto visivo che consente la comunicazione con il **Piano S1 - Primo Interrato** (vedi Foto n. 42, 43, 44).

L'arrivo della scala suddetta avviene all'interno di un ambiente di grandi dimensioni che si affaccia su di un'area esterna completa di gradonate in grado di raggiungere il piano superiore (Piano Terra) e di ampia vasca (vedi Foto n. 45).

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA=GG-G**

Al Piano S1 si trovano sia superfici destinate ad attività connesse con quella alberghiera sia depositi, magazzini, locali tecnici, etc. oltre a parcheggi per vetture (vedi Foto n. 49) accessibili anche dall'esterno.

*Le prime* comprendono ambienti da utilizzarsi quale Palestra, Sale Riunioni e Convegni, Uffici, etc. (vedi Foto n. 46, 47, 48), mentre *le seconde* non rientrano tra le superfici abitabili.

Sia dal Piano S1 che dall'esterno dell'edificio è possibile accedere al **Piano S2 - Secondo Interrato**, in parte destinato a locali tecnici oltre che, per una superficie certamente maggiore, a parcheggi; parte di essi presenta un'altezza particolarmente elevata in grado di consentire l'accesso e la sosta per i Pullman (vedi Foto n. 50, 51); quest'ultimo Parcheggio è accessibile, così come sottolineato nella parte precedente della presente Relazione, anche dall'esterno e, precisamente, in corrispondenza diretta con l'ingresso al Complesso da Via Giolitti (vedi Foto n. 52).

Particolare attenzione e rilevanza vanno attribuiti agli Impianti presenti nel Complesso; è nota l'importanza che gli impianti rivestono all'interno di un edificio, importanza che risulta ancora maggiore nel caso - come quello in esame - l'edificio rivesta una destinazione alberghiera; nella fattispecie gli Impianti - che, di seguito - si descriveranno sono stati realizzati ma non ancora completati ne, meno che mai, certificati e messi in funzione.

Dalla documentazione di carattere contabile (Stati d'Avanzamento, etc.) reperita in loco emerge che gli Impianti - come pure la gran parte delle altre opere - risultava realizzata già alla data del 31.07.2014 (Vedi Certificato di Pagamento n. 31). Non è stato possibile reperire nulla, invece, relativamente alle prove di funzionamento, collaudi, certificazioni.

Anche il lungo tempo trascorso dall'interruzione dei lavori e, quindi, dal mancato completamento degli Impianti, aumentano l'incertezza circa il loro regolare funzionamento e ne diminuiscono moltissimo il valore, con l'aumentare delle più che probabili difficoltà connesse con il loro completamento, certificazione ed effettiva messa in funzione. Ciò detto, gli Impianti in corso di completamento presenti nell'ambito di Complesso risultano essere i seguenti:

- Impianti Idraulici idrosanitari: sono del tipo tradizionale con tubazioni di scarico in geberit e tubazioni di adduzione in PVC sanitario; sono presenti in loco le dorsali regolarmente installate e le relative derivazioni ai singoli piani e a ciascuna delle utenze (bagni, cucine, etc.); all'interno dei singoli bagni la distribuzione è stata realizzata, sia per quanto riguarda l'adduzione che lo scarico; restano da montare sanitari, rubinetterie ed accessori vari per ciascuno dei bagni in questione;
- Impianto Termico e di Condizionamento: risultano installate la Centrale del tipo a pompa di calore posizionata sul Piano Coperture all'interno di apposito locale tecnico oltre a macchinari, pompe, tubazioni e quant'altro

connesso con l'Impianto stesso anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria; all'interno delle camere risultano installati fan coil a soffitto posti nei disimpegni d'ingresso; nei bagni si prevede l'installazione di caldaie salviette che, al momento, non risultano presenti.

Il tutto appare installato apparentemente in modo regolare ma, non essendo ancora completato, il relativo funzionamento non è stato provato, meno che mai, certificato.

- Impianto Elettrico: anche detto impianto - riguardante sia le superfici interne che esterne del Complesso - risulta essere in fase di completamento, con l'avvenuta realizzazione di dorsali, cavidotti, porta cavi, etc.; risultano installate anche le filature, presumibilmente conformi alle Normative al tempo in vigore; non vi è traccia di quadri elettrici, interruttori, apparecchi di comando, placche, etc..

Anche per quanto riguarda l'esterno, sono presenti pozzetti di distribuzione, all'interno dei quali si notano cavidotti, corrugati, filature, etc; non vi è traccia, invece, di apparecchi da illuminazione e/o di accessori vari.

- Impianto ascensori: risultano realizzati i relativi vani e, per quanto è stato possibile appurare, anche dalla documentazione contabile reperita in loco precedentemente richiamata, risultano installate anche le relative cabine con pulsantiera, chiavi di chiusura, etc.

- Impianto Trasmissione dati: anche per detto Impianto sono visibili le dorsali, le derivazioni e i cavi di collegamento; non vi è traccia di accessori finali ne risulta possibile verificare il relativo effettivo funzionamento.
- Impianto antincendio: riguarda la quasi totalità delle superfici, stante la consistenza delle stesse e le prescrizioni vigenti in merito; è presente l'Impianto di rilevazione ed allarme incendi, quello di spegnimento automatico a pioggia del tipo sprinkler, entrambi probabilmente collegati a vasche di accumulo e gruppi di pompaggio dei quali non si conoscono le caratteristiche ne si può ora assicurare il corretto funzionamento;
- Alimentazione Elettrica: dalla documentazione esaminata emerge che l'alimentazione dell'intero Complesso dovrà essere assicurata da una apposita cabina di alimentazione elettrica da realizzarsi all'esterno dell'edificio.

### **3.3 Complesso Immobiliare oggetto di Stima**

#### **STATO DI CONSERVAZIONE / INTERVENTI NECESSARI**

E' stato già sottolineato come la costruzione del Complesso in questione si sia interrotta circa dieci anni or sono in seguito alle vicissitudini che hanno portato alla presente Procedura Fallimentare a carico della Società proprietaria.

Al tempo, la costruzione del Complesso era in stato di avanzata realizzazione anche se mancavano ancora aspetti importanti e sostanziali per il completamento anche funzionale del Complesso stesso. L'avvenuta brusca

interruzione e il lungo tempo trascorso da allora hanno provocato evidenti e consistenti deterioramenti in moltissime parti del Complesso che richiedono, oltre alle necessarie opere di completamento, anche sostanziali interventi di risanamento e recupero.

Il sottoscritto si appresta, quindi, sulla scorta di quanto rilevato e osservato in loco e con riferimento alla documentazione allegata, ad illustrare - per ciascuna categoria di superfici presenti nell'ambito del Complesso - l'effettivo attuale stato di conservazione, evidenziando sinteticamente - nel contempo - gli interventi da realizzare per consentirne il recupero edilizio e funzionale.

**3.3.a Superfici esterne:** Trattasi delle superfici scoperte di varia natura poste nell'ambito del Complesso; in particolare:

- Aree esterne

Ingressi, Percorsi, Aree Attrezzate Piazzale d'Ingresso, Piazzali Retrostanti

Si presentano in stato di abbandono, con le superfici asfaltate presenti ormai deteriorate ed infestate da vegetazione spontanea.

*Il Piazzale d'Ingresso*, in particolare, presenta una pavimentazione parziale, in assenza delle fontane progettualmente previste; la sua impermeabilizzazione appare fortemente deteriorata e costituisce la causa delle infiltrazioni presenti al piano sottostante. Occorre intervenire con la decespugliazione, il rifacimento del manto stradale, dei cigli di delimitazione dei percorsi e delle

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

CA-~~GG-G~~

aiuole, la rimozione e il rifacimento dell'intera impermeabilizzazione delle superfici di cui si dovrà realizzare anche una nuova pavimentazione. Purtroppo occorrerà intervenire anche sulle superfici già pavimentate, in quanto la sottostante impermeabilizzazione non consente l'isolamento degli ambienti al piano inferiore.

Le **Aree attrezzate** si presentano anch'esse in stato di completo abbandono oltre che fortemente deteriorate; trattasi delle superfici poste sia al Piano Terra che al Piano S1, poste in adiacenza all'Edificio nella sua parte retrostante, nelle vicinanze della zona ristorazione (al Piano Terreno) e dell'ambiente di accesso al Piano S1. Necessitano di radicali interventi anche dal punto di vista impiantistico per consentire il ripristino della loro funzionalità e destinazione.

Anche i *piazzali retrostanti* si presentano fortemente deteriorati con il manto d'asfalto rotto in più punti anche per la presenza di vegetazione spontanea infestante. Tutte le superfici sopra richiamate dovranno essere oggetto, quindi, di radicali e consistenti interventi per consentire il completamento delle opere secondo la destinazione funzionale assegnata.

- *Superfici terrazzate, Portici, Rampe d'accesso*

Trattasi delle **terrazze** situate ai vari piani, oltre che dei **Portici** presenti al Piano Terra e in corrispondenza delle uscite e delle scale di emergenza ubicate ai Piani Tipo. Si presentano in un accettabile stato conservativo e richiedo-

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

~~CA-GGG~~



no soltanto opere di pulizia e verniciatura delle parti metalliche presenti. Anche le **Rampe d'Accesso** ai parcheggi interni posti ai Piano S1 e S2 mostrano uno stato conservativo accettabile, pur richiedendo interventi di pulizia generale e, in alcuni tratti, risarcitura delle pavimentazioni.

- *Aree verdi / Recinzioni*

Trattasi di quelle **aree verdi** non attrezzate di cui si prevedeva la piantumazione. Si presentano in stato di completo abbandono e richiedono l'eliminazione della vegetazione infestante, la sistemazione dei terreni e una nuova piantumazione. Anche le **recinzioni** presentano uno stato tale da richiedere interventi radicali di particolare consistenza; come già precedentemente illustrato, la gran parte della recinzione è inesistente, costituita soltanto da rete e paletti in legno; mancano i cancelli e i dispositivi d'ingresso.

Sono necessari, al riguardo sostanziali e radicali interventi di costruzione e completamento.

- *Prospetti / Superfici verticali esterne*

Trattasi dei Prospetti dell'Edificio e delle superfici verticali di contenimento delle rampe d'accesso e dei piazzali retrostanti all'Edificio stesso.

Mentre la porzione di Prospetti dell'edificio rivestita in cortina si presenta in buono stato di conservazione, altrettanto non si può dire per le parti vetrate che presentano alcuni elementi rotti oltre a diffusi deterioramenti in corrispondenza degli attacchi delle strutture vetrate stesse ai paramenti murari.

Si rendono, quindi, necessari, oltre alla pulitura della cortina, anche opere di riparazione delle parti intonacate, soprattutto in corrispondenza con gli attacchi delle porzioni vetrate che dovranno essere anche parzialmente sostituite ove rotte e/o lesionate.

Diverse e ancora più deteriorata è la situazione in cui versano le porzioni di prospetti semplicemente intonacate; queste hanno subito le conseguenze delle infiltrazioni provenienti dalle superfici piane che hanno provocato distacchi e fessurazioni. Occorreranno, quindi, sostanziali interventi di risanamento e, in alcuni casi, addirittura di completo rifacimento.

**3.3.b Superfici Piano Terra:** il relativo stato di conservazione emerge chiaramente dalla documentazione fotografica allegata, sia d'assieme che di dettaglio; le superfici in questione appaiono ancora allo stato grezzo, aggravato dal deterioramento causato da anni di abbandono e dalla presenza di infiltrazioni provenienti dalle aree superiori.

In estrema sintesi mancano le pavimentazioni, la rifinitura e tinteggiatura degli intonaci di pareti e soffitti, oltre alla completa verifica, revisione ed eventuale adeguamento di tutti gli Impianti presenti di cui non è dato conoscere con esattezza l'effettivo funzionamento, la rispondenza alle normative nel frattempo succedutesi e la certificazione finale, indispensabile per un utilizzo degli impianti stessi. Mancano, inoltre, gli infissi interni, i sanitari, le rubinetterie e ogni opera di completamento e rifinitura.

Anche le superfici esterne adiacenti il Piano Terra presentano il medesimo stato di abbandono e di mancato completamento; oltre alla vegetazione infestante, appare evidente il deterioramento di parti murarie e metalliche e la necessità di una generalizzata opera di recupero, risanamento e completamento anche funzionale.

**3.3.c** *Superfici Piano 1°, 2°, 3°, 4°:* presentano una situazione leggermente migliore rispetto al piano inferiore; il corridoio e le camere appaiono del tutto delimitate, come pure i servizi igienici che si presentano realizzati a meno di sanitari, rubinetterie e quant'altro occorrente per il loro effettivo funzionamento.

Anche gli altri Impianti (climatizzazione, elettrico, antincendio, etc.) sembrano realizzati, anche se il loro mancato completamento ne rende particolarmente problematica e potenzialmente onerosa l'effettiva messa in funzione; se, infatti, sono presenti in grande quantità corrugati, cavi, macchinari e quant'altro, non è dato sapere se tale presenza corrisponda o meno all'effettive necessità legate al regolare funzionamento degli impianti corrispondenti e/o alla prescritta certificazione finale degli stessi.

Occorrerà, quindi, procedere ad un'attenta verifica del tutto, alla riparazione e/o sostituzione di quelle parti che non dovessero funzionare e all'eventuale adeguamento alle Normative nel frattempo succedutesi.

Stante la considerevole consistenza e molteplicità degli Impianti presenti, la suddetta operazione appare oltremodo complessa ed onerosa.

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-~~GG-G~~**

**3.3.d Superfici Piano Coperture:** Particolarmente complessa appare l'illustrazione dello stato di manutenzione e conservazione del Piano Coperture dell'Edificio; si è già riferito, in proposito, che lo stesso comprende superfici scoperte terrazzate, alloggiamenti per apparecchiature, tubazioni e impianti vari, volumi tecnici contenenti l'arrivo di scale e ascensori oltre ad ulteriori impianti e/o macchinari di varia tipologia e caratteristiche.

Altrettanto note ed evidenti sono le infiltrazioni presenti in più punti, provenienti dalla terrazza in questione che presenta, peraltro, vegetazione spontanea infestante considerevolmente diffusa.

Consistenti deterioramenti della pavimentazione si notano in corrispondenza dei bocchettoni di raccolta delle acque e nelle immediate vicinanze dei macchinari, attrezzature ed impianti più volte richiamati.

Anche lo stato di conservazione e manutenzione di queste ultime risulta di difficile individuazione; sono presenti molti cavidotti, alcuni dei quali contenenti filature e tubazioni, altri completamente vuoti; anche la protezione di questi ultimi e di molti dei macchinari presenti appare deteriorata e bisognosa di interventi difficilmente quantificabili a priori.

Alla luce di quanto osservato si ritiene necessario intervenire verificando l'effettivo funzionamento dei macchinari e delle attrezzature presenti, nonché la possibilità che gli stessi possano certificati ai sensi della Normativa vigente; anche l'intera superficie della terrazza dovrà essere verificata e, dopo aver rimos-

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-GGG**

so la vegetazione presente in grande quantità, occorrerà procedere con allagamenti e, in caso di conferma delle infiltrazioni peraltro visibili in più punti già da oggi, alla sostituzione di pavimentazione e sottostante impermeabilizzazione; quanto sopra al fine di poter garantire - anche nel tempo - la perfetta impermeabilità delle superficie e il conseguente isolamento delle aree a queste sottostanti. Ciò vale anche per le coperture dei volumi tecnici presenti al Piano copertura dell'Edificio che presentano analoghe caratteristiche.

E' inutile sottolineare come tali interventi comportino oneri particolarmente consistenti, oggi peraltro prudenzialmente quantificabili per eccesso.

**3.3.e Superfici Piano S1 - Primo Interrato:** leggermente migliore si presenta la situazione al Piano S1 che comprende - come precedentemente già illustrato - superfici abitabili e superfici non abitabili.

Mentre le prime si presentano in stato analogo a quello riguardante le superfici al Piano Terra (e richiedono, quindi, analoghi interventi, già individuati per dette superfici) quelle non abitabili non richiedono, proprio per le loro caratteristiche e finalità, interventi particolarmente consistenti e, di conseguenza, onerosi.

Sulle superfici abitabili dovranno essere completate, dunque le pavimentazioni, le tinteggiature e gli intonaci dovranno essere verificati, eventualmente riparati, completati e certificati tutti gli impianti connessi con la destinazione alberghiera che dette superfici rivestono.

Sulle superfici non abitabili sarà, invece, sufficiente limitarsi al completamento di pareti e pavimentazioni, oltre che alla verifica e alla rimessa in funzione degli Impianti che, proprio per le caratteristiche e destinazione delle superfici in questione, risultano essere di limitata entità e di ridotte necessità.

Sarà sufficiente, infatti, completare e mettere in funzione soltanto gli impianti elettrici di illuminazione e quelli antincendio, impianti che richiedono limitati interventi.

**3.3.f Superfici Piano S1 - Secondo Interrato:** trattasi delle superfici destinate a parcheggi che richiedono interventi di minore rilevanza.

Riguardano, infatti, superfici di per se stesse prive di particolari rifiniture e dotate di Impianti di limitata entità (Elettrico, Antincendio); quando già illustrato per le superfici non abitabili situate al Piano S1, si ripropone per quelle - anch'esse non abitabili - ubicate al Piano S2.

**3.3.g Impianti:** Già più volte nella presente Relazione si è fatto riferimento agli Impianti presenti nella Struttura e all'importanza che questi rivestono per il funzionamento della medesima, stante anche la destinazione alberghiera che la stessa riveste.

Si è già evidenziato, inoltre, anche che tutti gli Impianti presenti risultano non ancora completati e neppure messi in funzione e/o certificati.

Più che consistenti ed onerosi si preannunciano, quindi, gli interventi di verifica, analisi, completamento, messa in funzione e certificazione che dovranno

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-GG-G**

essere eseguiti per consentire il loro regolare funzionamento; in alcuni casi sarà, forse, preferibile rimuovere gran parte di quanto presente in quanto le necessarie verifiche e le più che probabili riparazioni potrebbero dimostrarsi più onerose del corrispondente completo rifacimento.

E' il caso, ad esempio, degli Impianti Elettrici e di Climatizzazione: se è vero, infatti, che molte delle componenti di entrambi gli impianti risultano messe in opera, è altrettanto vero che l'improvvisa interruzione dei lavori e gli oltre dieci trascorsi dalla stessa, richiederebbero interventi di verifica, di adeguamento alle normative nel frattempo interorse, di quasi certa riparazione e di certificazione finale che potrebbero dimostrarsi più onerosi di un totale rifacimento, a fronte del quale potrebbero utilizzarsi le sole dorsali, i cavidotti e le opere murarie già realizzate.

*Quanto sopra esposto sarà certamente tenuto in considerazione dal sottoscritto al momento della valutazione della Struttura e delle sue superfici, valutazione che sarà oggetto dei prossimi paragrafi della presente Relazione.*

### **3.4 Complesso Immobiliare oggetto di Stima**

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

Come più volte sottolineato, il Complesso Immobiliare in questione è ancora in corso di costruzione e, di conseguenza, non ancora censito al Catasto Fabbricati.

Il terreno su cui insiste risulta, comunque, accatastato al CATASTO TERRENI al Fg. 867 - Part. 590, 656, 655, 657, e 653 (Urbano) con Destinazione d'uso futura ricettiva e part. 577, Fg. 1126 Part. 2119, 2123, 2253 (Ente Urbano). Il tutto come da Documentazione Catastale allegata (vedi ALLEGATO 3). **N.B.** Al Catasto Fabbricati esiste censito, inoltre, un fabbricato al Fg. 1126 - Part. 17 - Sub. 2, 3, 4 - Via Attilio Micheluzzi - Cat. C2 (sub. 3), C2 (sub. 4) e A4 (sub. 2); detto censimento si riferisce al Casale facente parte dei beni oggetto di procedura ma escluso dalla presente Perizia di Stima, così come riportata alla PREMESSA della Perizia stessa.

### **3.5 Complesso Immobiliare oggetto di Stima**

#### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Complessa si è rivelata la ricerca riguardante la regolarità urbanistica dell'immobile, stante anche la difficoltà a reperire la relativa documentazione; è stato necessario consultare l'enorme mole di documenti confusamente accatastati al Piano S1 del Complesso ed interpellare i competenti Uffici di Roma Capitale.

Dalla ricerca effettuata è emerso che la Soc. S.A.R.A. s.r.l. - proprietaria del terreno e, quindi del Complesso Immobiliare in corso di costruzione che vi insiste - ha presentato la seguente documentazione:

- Permesso a Costruire n.20 del 14.01.2009
- Permesso a Costruire n.533 del 15.07.2009
- Permesso a Costruire n.283 del 10.07.2013

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti  
**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**  
**CA-~~GG~~**



- DIA prot.64907 del 29.10.2007 (riguardante i Piani Interrati)
  - Richiesta Proroga prot. 60833 del 28.06.2016
  - Fine Lavori Parziale prot.106353 del 26.07.2019
  - S.C.I.A. prot. 107669 del 30.07.2019 per opere di completamento  
d'interventi oggetto di titoli abilitativi scaduti e realizzabili ai sensi  
dell'art.22 D.P.R. n.380/2001 (art.15, comma 3, D.P.R. 380/2001)
- Si riporta quanto sopra, allegandolo alla presente Relazione quale  
ALLEGATO 04

Dalla suddetta documentazione emergono, comunque, i seguenti dati:

- Superficie Fondiaria lotto mq. 18.428;
- Sup. Lorda Piano Secondo Interrato mq. 8.793,82.;
- Superficie permeabile mq.9.634,18 (52,28%)
- P. TIPO CAMERE mq.3.514,00 x 4 piani = mq.14.056,00 x h.3,20 = mc.  
44.979,20
- PIANO TERRA mq. 2.588,42 x h.3,20 = mc. 8.282,944
- P. 1° INTERRATO (Parte abitabile) mq.1.014,68 x h.3,20 = mc. 3.246,976
- TOTALE MC. 56.509,12

Superfici non abitabili:

- PIANO 1° INTERRATO mq.5.878,87 x h.4,20 = mc. 24.691,25
- PIANO 2° INTERRATO mq.7.731,26 x h.3,10 = mc. 23.966,90

- PIANO 2° INTERRATO (autorimessa autobus) mq.1.077,600 x h.7,30  
= mc. 7.866,77

Le superfici sopra richiamate sono state oggetto di verifica in loco nell'ambito del rilievo effettuato; da quest'ultimo è emersa una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei Titoli Edilizi rilasciati.

E' possibile affermare, quindi, che quanto realizzato relativamente al Complesso Immobiliare di che trattasi risulta legittimamente costruito ed urbanisticamente regolare. Naturalmente, il lungo tempo trascorso dall'ottenimento delle Autorizzazioni sopra richiamate ha comportato la decadenza delle stesse e la necessità di una nuova presentazione alle competenti Autorità dell'intera documentazione, con i conseguenti oneri (di cui si terrà conto nella successiva valutazione dell'immobile stesso) e problematiche connesse.

### **3.6 Complesso Immobiliare oggetto di Stima**

#### **ATTUALE UTILIZZO**

Come già più volte sottolineato accennato, i lavori di costruzione dell'intero Complesso Immobiliare oggetto di stima sono stati interrotti oltre dieci anni or sono e il Complesso stesso si trova in stato di abbandono.

Non si può parlare quindi - al momento - di alcuna possibile utilizzazione del Complesso in questione.

### **3.7 Complesso Immobiliare oggetto di Stima**

#### **FUTURO UTILIZZO**

Stante la destinazione del Complesso Immobiliare di che trattasi l'utilizzo dello stesso non potrà che essere del tipo ricettivo.

Tra le varie possibilità, oltre al completamento della struttura con la destinazione alberghiera per la quale è stata progettata, si può prospettare un utilizzo diverso che, mantenendo la destinazione ricettiva, ne differenzi le finalità.

Sarebbe il caso, ad esempio, di una Residenza per Anziani e/o di uno Studentato (Residenza per Studenti) che, stante le esigenze sociali odierne, rivestirebbe una destinazione avente minore concorrenza sul mercato ed una conseguente maggiore potenziale redditività operativa.

### **3.8 Complesso Immobiliare oggetto di Stima**

#### **PROVENIENZA**

Dall'esame della documentazione fornita e da quella che è stato possibile reperire nell'ambito delle ricerche effettuate, emerge che il Complesso immobiliare in questione risulta di proprietà di SARA S.R.L., con sede Legale in Lungotevere Arnaldo da Brescia 9 - 00196 Roma - c.f. 13288980157 (Atto del 15/12/2006 Rep. n.78763 reg. il 01/01/2007). Le successive difficoltà economiche della Società suddetta hanno portato al fallimento della stessa e alla Procedura tuttora in corso

## **4. DIMENSIONI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti  
**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**  
**CA-~~GG-G~~**

Già nei precedenti paragrafi della presente Relazione Peritale di Stima sono stati riportati i dati dimensionali del Complesso Immobiliare di che trattasi, unitamente alla loro destinazione; se ne riepilogano, di seguiti, l'ubicazione e le principali caratteristiche suddividendole in:

Caratteristiche	Ubicazione	Destinazione	Sup.
<b>Superfici coperte abitabili</b>	P. Terra	Servizi Alberghieri	2.779,92
	P. 1,2,3,4	Servizi Alberghieri - Camere	14.368,48
	P. S1	Servizi Alberghieri	1.014,68
<b>Superfici coperte non abitabili</b>	P. S1	Servizi connessi - Depositi	5.214,56
	P. S2	Servizi connessi - Autorimesse	7.227,14
		Servizi connessi - Locali Tecnici	1.112,05
	P. Coperture	Servizi connessi - Locali Tecnici	965,39
<i>Sommano Superfici coperte</i>			<b>32.682,22</b>
<b>Superfici scoperte esterne</b>	P. Terra	Portici	1.150,60
		Piazzale d'Ingresso	1.940,00
		Piazzale scarico merci	2.214,00
		Rampe di Accesso	1.560,00
		Aree Scoperte	3.360,58
		Aree a Verde	5.020,00
	P. Terra	Terrazza	250,00
	P. 1,2,3,4	Terrazze	326,80
	P. 1,2,3,4	Scale d'emergenza e spazi esterni	2.448,16
	P. Coperture	Terrazze	3.495,17
<i>Sommano Superfici esterne scoperte</i>			<b>21.765,31</b>
Superficie fondiaria del Lotto (mq.)			18.428,00

I dati sopra riportati costituiscono la superficie commerciale del Complesso Immobiliare oggetto di stima, misurata sui relativi Elaborati Grafici disponibili e verificata a campione in loco, suddivisa per categorie legate alle corrispondenti caratteristiche.

Si allegano, al riguardo, le Planimetrie dei vari piani dell'immobile (ALLEGATO 7): Piano Interrato 2 (S2), Piano Interrato 1 (S1), Piano Terra, Piani 1°, 2°, 3°, 4°, Piano Coperture.

## **5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

### **5.1 Criteri adottati - Considerazioni generali**

Individuata e descritta la proprietà immobiliare oggetto di valutazione, il sottoscritto si appresta ad effettuarne la relativa valutazione commerciale.

Assai ardua appare, soprattutto nella situazione urbanistico-edilizia nonché economico-finanziaria oggi esistente, la determinazione di quel "più probabile valore venale tra ordinari venditori e ordinari compratori" che è alla base di ogni corretto criterio di stima. La determinazione di tale valore è infatti resa ancor più incerta dalla situazione economica generale e dalla continua variabilità dei valori monetari che rendono assai difficile la formulazione di ipotesi realizzative che trovino nella realtà economica una concreta corrispondenza ed una accettabile durata nel tempo. Eventi eccezionali ed imprevedibili come la pandemia o la guerra in Ucraina - entrambe, peraltro, non ancora debellate - hanno aumentato tali difficoltà, aggiungendo ulteriori elementi di incertezza.

Di tale situazione si è fatto interprete anche il mercato immobiliare che, dopo anni di continua crescita dei propri valori, mostra - ormai da qualche tempo - evidenti segni di cedimento, non riuscendo a concretizzare valutazioni che trovino

effettivo riscontro nella realtà.

Tale situazione risulta ancora più evidente nel comparto immobiliare di cui fa parte il Complesso oggetto di stima; la sua destinazione alberghiera ne fa un'attività economica particolarmente condizionabile dagli eventi sopra richiamati; è noto, infatti, il fermo pressoché totale delle attività alberghiere durante il periodo acuto della pandemia, fermo che negli ultimi tempi ha subito un sostanziale inversione di tendenza con il verificato aumento della richiesta che resta, comunque, ancora ben lontana dagli standard degli anni passati.

Anche la guerra, con le sue inevitabili ricadute sul tessuto economico generale, non potrebbe che aumentare quel clima generale di incertezza che certamente non gioverebbe alle attività economiche in genere ed, in particolare, a quelle di tipo alberghiero - come quella in questione - risulta strettamente connessa con gli spostamenti e la concreta voglia di operare da parte di Cittadini di tutto il mondo.

Ciò posto il sottoscritto ha ritenuto di giungere alla formulazione della valutazione richiesta, facendo riferimento ai metodi maggiormente utilizzati quali il "*metodo sintetico comparativo*" e il "*metodo analitico o della capitalizzazione del reddito*", entrambi in grado di raggiungere, alla luce delle considerazioni sopra esposte, un risultato il più possibile corrispondente alla realtà.

Non essendo, però, il Complesso completato e non potendo, quindi, disporre di elementi oggettivi per un eventuale quantificazione di un potenziale

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti  
**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**  
**CA-~~GG-G~~**

reddito, il sottoscritto ha ritenuto di avvalersi del solo "**metodo sintetico comparativo**".

Quest'ultimo consente, tra l'altro, l'individuazione del valore ricercato anche attraverso la comparazione dei dati, operando una suddivisione tra immobili di prezzo noto, aventi caratteristiche tipologiche e funzionali simili a quelli in esame. Applicando a tale metodo anche quello del confronto è possibile, quindi, rispondere in maniera ancora più dettagliata al quesito posto e soddisfare meglio l'esigenza pratica per cui è richiesto il giudizio di stima.

Il confronto consiste, infatti, nella determinazione del più probabile prezzo unitario del bene in un mercato ordinario, paragonando il bene stesso con altri similari aventi analoghe caratteristiche; il prezzo individuato verrà, poi, applicato alla rispettiva superficie commerciale di riferimento. I valori unitari individuati si riferiscono, naturalmente, a superfici commerciali perfettamente utilizzabili, in buone condizioni manutentive e di ubicazione, mentre per differenti tipologie e/o per condizioni obiettivamente particolari, legate anche alle specifiche destinazioni, verranno applicati coefficienti correttivi.

## **5.2 Valutazione dell'immobile oggetto di stima**

Trattasi, nella fattispecie, di un Complesso Immobiliare "*cielo / terra*" costituito da diversi corpi di fabbrica comunicanti tra loro e situati in una zona periferica del comune di Roma (Torrino / Mezzocammino), principalmente destinato ad attività residenziale, pur in presenza di insediamenti commerciali.

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA=GG=G**

La zona in questione riveste le caratteristiche già illustrate che contribuiscono a rendere positivamente valutabile il Complesso precedentemente individuato e descritto che risulta, comunque, non ancora completato e lasciato in uno stato di abbandono da oltre dieci anni; il suo effettivo utilizzo potrà avvenire, quindi, soltanto dopo aver realizzato tutti gli interventi di risanamento - dovuti al passare degli anni, allo stato di abbandono in cui attualmente si trova e al deterioramento di alcune delle sue parti - e completamento occorrenti per rendere nuovamente operativa la destinazione che il Complesso stesso riveste.

Così come già richiamato nella premessa della presente Relazione, il sottoscritto si appresta, pertanto, a stimare il Bene considerandolo ultimato e completamente funzionale per la sua destinazione; un ulteriore stima verrà effettuata in merito agli interventi di risanamento e completamento necessari a far sì che detto Complesso possa funzionare regolarmente.

La differenza tra le due stime costituirà quel *"più probabile valore di mercato di un bene tra ordinari compratori e ordinari venditori"* del Complesso in questione nel suo attuale stato di conservazione e consistenza, che è alla base di ogni corretta valutazione economica.

### **5.3 Valutazione del bene secondo il "metodo sintetico comparativo"**

#### **Complesso alberghiero completato e funzionante**

Trattasi, come più volte sottolineato, di una proprietà immobiliare ubicata in una zona periferica del comune di Roma e costituita da un complesso immobilia-

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-GG-G**



re cielo / terra costituito da diversi edifici comunicanti tra loro e comprendente un piano interrato S1, un Piano interrato S2, un piano terreno, quattro piani in elevazione oltre ad una copertura a terrazza praticabile.

Sia le caratteristiche e la consistenza dell'immobile, come pure quelle della zona in cui insiste, sono state illustrate nei precedenti paragrafi della presente Relazione. Ci si appresta ora a esporre i criteri con i quali si intende procedere alla valutazione richiesta.

Come precedentemente già accennato, la valutazione con il "*metodo sintetico comparativo*" dell'immobile di che trattasi discende da un esame obiettivo della sua consistenza planimetria e volumetrica, indipendente dall'attuale stato di manutenzione e conservazione dello stesso, ma secondo la destinazione alberghiera che il medesimo riveste.

Tale valutazione consisterà nell'individuazione di un **valore unitario a metro quadrato** riferito alle superfici abitabili dell'intera struttura; tale valore sarà, poi, corretto da coefficienti corrispondenti alle caratteristiche, destinazione e ubicazione delle relative superfici.

Ed è proprio la destinazione alberghiera che costituisce un ulteriore problematica per la valutazione in questione, che si aggiunge a quelle precedentemente evidenziate; particolarmente ristretto risulta essere, infatti, il mercato immobiliare riguardante gli immobili a destinazione alberghiera, nei riferimenti

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

CA-~~GG-G~~

ufficiali (Borsa Immobiliare, OMI, etc.) possono essere di qualche aiuto in quanto tali destinazioni non vi compaiono.

Le transazioni immobiliari riguardanti tali destinazioni intercorrono tra specifici Soggetti che si avvalgono di intermediazioni spesso estranee alle normali Agenzie Immobiliari.

A ciò si aggiunge la particolarità della situazione di che trattasi, con la procedura giudiziaria in corso con tutte le problematiche e i tempi non certamente brevi a queste connesse.

L'impossibilità di un immediato utilizzo e la necessità di effettuarvi consistenti e, in qualche caso, radicali interventi, comportano, oltre agli oneri economici a questi connessi (che verranno valutati separatamente) anche un conseguente periodo nel quale l'immobile stesso potrà comunque, entrare in esercizio ed essere, di conseguenza, concretamente utilizzato.

Alla luce di quanto sopra sinteticamente esposto, si è ritenuto di individuare il valore unitario sopra richiamato facendo una media tra i vari valori riscontrati tra quelli riferiti alle residenze, agli uffici e ai negozi che risultano essere quelli di seguito riportati:

- Abitazione Civili: compreso tra €/mq. 2.700,00 ed €/mq. 3.900,00
- Negozi : compreso tra €/mq. 1.500,00 ed €/mq. 2.200,00
- Uffici : compreso tra €/mq. 2.100,00 ed €/mq. 3.000,00

La media tra i suddetti valori risulta compresa tra €/mq. 2.100,00 ed €/mq. 3.000,00; il conseguente valore medio di €/mq. 2.550,00 dovrà essere poi decurtato di una percentuale pari almeno al 25% proprio per sopperire alle difficoltà e problematiche precedentemente illustrate.

Il conseguente valore unitario di **€/mq. 1.900,00** (in c.t.) appare, quindi, essere quello maggiormente corrispondente agli effettivi valori reali.

#### **5.4 Coefficienti di adeguamento**

##### **Individuazione Superficie Virtuale**

Per calcolare, poi, il valore di mercato che rispecchi il più possibile quello del Complesso in questione occorrerà applicare alle superficie di riferimento alcuni coefficienti correttivi che ne rispecchino l'effettiva peculiarità.

Per l'individuazione di tali coefficienti, che dovranno essere corrispondenti alle caratteristiche riscontrate, andranno considerati i fattori legati innanzitutto alla destinazione e alla redditività (le superfici più pregiate risultano essere quelle corrispondenti alle camere con relativi servizi che costituiscono l'introito principale dell'attività alberghiera) oltre che alla relativa ubicazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, si riportano di seguito le superfici raggruppate per categorie, unitamente al **prospetto riepilogativo** delle stesse complete dei relativi coefficienti che si è ritenuto congruo applicare loro:

- *Superfici interne - Camere e servizi* ubicate ai Piani 1°, 2°, 3°, 4°

Trattasi delle 335 camere di varia tipologia (Camere Standard, Suite, etc.) e superficie distribuite ai Piani primo, secondo, terzo e quarto dell'immobile, completi di servizi, corridoi di distribuzione e accesso, spazi per lavanderie e servizi vari, ascensori, vani scala, etc.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 14.368,48

- *Superfici interne - Servizi Alberghieri* ubicati al Piano Terra

Trattasi di ambienti destinati ad attività alberghiere connesse con la ricettività, quali Reception, Hall d'ingresso, Ristorazione, etc.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 2.779,92

- *Superfici interne - Servizi Alberghieri* ubicati al Piano S1

Trattasi di ambienti destinati ad attività alberghiere connesse con la ricettività, quali Sale Convegni e Riunioni, Palestra, Uffici, etc.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 1.014,68

- *Superfici interne - Depositi / Magazzini* ubicati al Piano S1

Trattasi di ambienti destinati ad attività connesse con quella alberghiera, quali Depositi, Magazzini, etc.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 5.878,87

- *Superfici interne - Autorimessa* ubicata al Piano S2

Trattasi di superfici destinate ad Autorimessa per Autovetture e Pullman Turistici.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 7.227,14

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti  
**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**  
**CA-~~GG-G~~**

□ *Superfici interne - Locali Tecnici* ubicati al Piano S2

Trattasi di superfici destinate a Locali Tecnici, contenenti Macchinari, Impianti di varia tipologia, Attrezzature, etc.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 1.112,05

□ *Superfici interne - Locali Tecnici* ubicati al Piano Coperture

Trattasi anch'esse di superfici destinate a Locali Tecnici, contenenti Macchinari, Impianti di varia tipologia, Attrezzature, etc.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 965,39

□ *Superfici esterne - Terrazza al Piano Terra*

Trattasi di superfici terrazzate accessibili dal Piano Terra ed utilizzabili per attività connesse con quella alberghiera e di ristorazione.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 250,00

□ *Superfici esterne - Portici*

Trattasi di superfici coperte ma non delimitate da pareti verticali, accessibili dall'esterno ed utilizzabili per attività connesse con quella alberghiera e di ristorazione.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 1.150,60

□ *Superfici esterne - Terrazze, Scale d'emergenza e spazi esterni* ubica-

te ai Piani 1°, 2°, 3°, 4°

Trattasi di superfici terrazzate accessibili sia dalle varie stanze che dagli ambienti comuni.

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

CA-~~GG-G~~

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 2.774,96

□ *Superfici esterne - Terrazze* ubicate al Piano Coperture

Trattasi di superfici terrazzate utilizzabili e progettualmente utilizzate soprattutto per l'alloggiamento di macchinari e attrezzature connesse con Impianti di varia tipologia.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 3.495,17

□ *Superfici esterne - Aree esterne pavimentate*

Trattasi di superfici pavimentate destinate a marciapiedi, piazzali per la sosta, etc.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 3.360,58

□ *Superfici esterne - Piazzale d'Ingresso*

Trattasi dell'area antistante l'ingresso all'Edificio Alberghiero, progettualmente completa di pavimentazioni, fontane, arredi fissi, etc.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 1.940,00

□ *Superfici esterne - Piazzale scarico merci*

Trattasi dell'area laterale rispetto all'ingresso all'Albergo, raggiungibile percorrendo il percorso più volte richiamato ed utilizzabile per la sosta delle autovetture e per il carico e lo scarico delle merci.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 2.214,00

□ *Superfici esterne - Rampe di accesso*

Trattasi delle superfici destinate a raggiungere i piano S1 ed S2 sia da parte delle autovetture che dei mezzi di servizio.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 1.560,00

□ **Superfici esterne - Aree Verdi**

Trattasi delle superfici a verde destinate alla piantumazione (aiuole, etc.) e all'ornamento del Complesso.

Tali superfici ammontano complessivamente a ..... mq. 5.020,00

Applicando i coefficienti individuati secondo le caratteristiche delle relative superfici alle superfici stesse, si ottiene quella superficie virtuale alla quale applicare il valore unitario precedentemente individuato (€/mq. 1.900,00).

I coefficienti individuati sono di seguito evidenziati:

<b>Coeff.</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Sup. virtuale</b>
<b>1,00</b>	Superfici camere con servizi	P.1°,2°3°,4°	14.368,48	14.368,48
<b>0,80</b>	Superfici Servizi Alberghieri	Piano Terra	2.779,92	2.223,94
<b>0,60</b>	Superfici Servizi Alberghieri	Piano S1	1.014,68	608,81
<b>0,40</b>	Superfici Depositi / Magazzini	Piano S1	5.878,87	2.351,55
<b>0,30</b>	Superfici Autorimessa	Piano S2	7.227,14	2.168,14
<b>0,15</b>	Superfici Locali Tecnici	Piano S2	1.112,05	166,81
<b>0,15</b>	Superfici Locali Tecnici	P. Coperture	965,39	144,81
<b>0,20</b>	<i>Superfici esterne - Portici</i>	Piano Terra	1.150,60	230,12
<b>0,10</b>	<i>Superfici esterne - Terrazze</i>	P.1°,2°3°,4°	2.774,96	277,50

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-~~GG-G~~**

0,10	Superfici esterne - Terrazze	Piano Terra	250,00	25,00
0,10	Superfici esterne - Terrazze	P. Coperture	3.495,17	349,52
0,07	Superf. esterne - Aree scoperte		3.360,58	235,24
0,07	Sup. esterne - Piazzale Ingresso		1.940,00	135,80
0,07	Sup. esterne - Scarico Merci		2.214,00	154,98
0,05	Sup. esterne - Rampe di accesso		1.560,00	78,00
0,03	Sup. esterne - Aree Verdi		5.020,00	150,60
	<b>Totale Superficie Virtuale Complesso Immobiliare</b>			<b>23.669,30</b>

### 5.5 Valutazione del bene / Complesso Alberghiero

#### Considerato completato e perfettamente funzionante

Applicando alla Superficie Virtuale del Complesso precedentemente calcolata il valore unitario già individuato in **€/mq. 1.900,00**, si ottiene il valore complessivamente stimato per il Complesso Alberghiero sito in Roma, Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti che - **considerato completato e perfettamente funzionante** - risulta essere, se calcolato con il "metodo sintetico comparativo", pari ad **€ 44.971.670,00** (diconsi EURO Quarantaquattromilioninovecentosettantunomilaseicentosestanta/00).

## 6. VALUTAZIONE INTERVENTI OCCORRENTI

### per risanamento, recupero e completamento del Complesso Alberghiero

*Considerazioni preliminari* - La valutazione sopra riportata si riferisce al Complesso Alberghiero in esame considerato completato, collaudato e

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti  
**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**  
**CA-~~GG-G~~**



perfettamente funzionante.

Stante, però, l'attuale situazione in cui il Complesso medesimo si trova - situazione dettagliatamente descritta ai paragrafi precedenti della presente Relazione - occorrerà individuare, descrivere e valutare anche gli interventi e le lavorazioni occorrenti per il completamento e la messa in funzione del Complesso di che trattasi; **la differenza tra il valore precedentemente individuato** (valore corrispondente ad una struttura completata e perfettamente funzionante) **e quello di seguito valutato** (da riferirsi agli interventi da effettuare proprio per rendere il Complesso perfettamente funzionante come da precedente valutazione) **costituirà il valore del Complesso stesso allo stato attuale.**

#### **6.1 Individuazione / Descrizione degli interventi necessari**

##### ***Considerazioni preliminari / Modalità di approccio al problema***

Nei precedenti paragrafi è stata illustrata l'attuale situazione in cui versa il Complesso Alberghiero e sono stati sintetizzati gli interventi di completamento e di risanamento necessari, stante anche i numerosi anni trascorsi dall'avvenuta interruzione della realizzazione del Complesso stesso.

Giova ricordare, al riguardo, che il Complesso era in fase di avanzata costruzione e che da oltre dieci anni i relativi lavori sono stati bruscamente interrotti a causa della situazione debitoria in cui versava la Società proprietaria, situazione che ha portato al fallimento della stessa e alla relativa procedura, nell'ambito della quale il sottoscritto ha predisposto la presente Relazione

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-GG-G**

peritale.

La non programmata interruzione dei lavori ha impedito il completamento della struttura e la sua messa in funzione e il lungo tempo trascorso dall'interruzione stessa ha provocato il deterioramento di parti della medesima.

Si rende, quindi, opportuno ipotizzare la realizzazione di quegli interventi e lavorazioni che consentano il completamento e la messa in funzione del Complesso secondo la sua destinazione, in maniera che nel medesimo possano svolgersi quelle attività ricettive e di ristorazioni cui lo stesso è destinato.

Trattasi sia delle attività propedeutiche alla realizzazione delle suddette attività, che di quelle strettamente necessarie al risanamento e completamento della struttura.

*Le prime* consisteranno sostanzialmente nella presentazione presso i competenti Uffici di una nuova richiesta autorizzativa, stante l'avvenuta scadenza dei Titoli Edilizi precedentemente rilasciati; occorrerà presentare un nuovo Progetto di risanamento e completamento di struttura esistente, il cui ANTE OPERAM sia rappresentato dalla situazione planimetrica e volumetrica in cui attualmente versa il Complesso ed il POST OPERAM raffiguri il Complesso stesso nel suo stato di completamento planimetrico, impiantistico e funzionale.

*Le seconde* comprenderanno - come più volte già accennato - tutte quelle lavorazioni in grado di consentire il completamento e la messa in funzione della struttura secondo la sua destinazione alberghiera.

E' di tutta evidenza che l'enorme consistenza delle superfici in gioco, e l'impossibilità - al momento - di verificarne nel dettaglio l'effettivo stato di conservazione e manutenzione, non consentono la predisposizione di un Progetto Esecutivo delle opere da realizzare; occorrerebbero, per questo, indagini specifiche approfondite da parte di Ditte specializzate, soprattutto per quanto riguarda le impermeabilizzazioni e le varie tipologie di Impianti presenti che, come più volte accennato, costituiscono le parti più significative dell'intera Struttura.

Se è vero, infatti, che molti degli Impianti erano in via di completamento al momento dell'interruzione dei lavori, è altrettanto vero che nessuno di essi è stato mai collaudato e messo in funzione.

Anche le impermeabilizzazioni presenti su varie superfici costituiscono un ulteriore elemento particolarmente problematico; va evidenziato, in proposito, che al momento dell'interruzione dei lavori, la maggior parte delle superfici da impermeabilizzare era stata completata, ma che le stesse non sono mai state comunque collaudate e sono rimaste senza protezione per molti anni, presentandosi ora degradate in più punti, con la presenza di diffuse infiltrazioni ai piani sottostanti.

Al di là delle considerazioni e relative problematiche sopra illustrate, risulta comunque indispensabile **calcolare l'importo complessivo connesso con la realizzazione degli interventi che dovranno comunque essere realizzati per**

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti  
**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-~~GG-G~~**

completare e rendere funzionale l'intero Complesso secondo la sua destinazione, in maniera che i Soggetti potenzialmente interessati alla sua acquisizione ne possano disporre per le loro conseguenti eventuali determinazioni.

Si è ritenuto, per questo, di riportare di seguito un **Computo Metrico Estimativo** delle lavorazioni occorrenti, per il cui calcolo:

- *sono state individuate le superfici corrispondenti alle varie parti del Complesso e alle relative destinazioni;*
- *sono state sinteticamente individuate anche le lavorazioni ritenute necessarie;*
- *sono state anche valutate tali lavorazioni, facendo riferimento a quelle normalmente necessarie per la ristrutturazione di un immobile e paramometrando le stesse alle superfici corrispondenti interessate, considerando il relativo costo in percentuale rispetto alle effettive necessità riscontrate in loco.*

Per tutte le superfici (scoperte, coperte, destinate ad attività alberghiera e/o ad attività connesse) facenti parte del Complesso e con riferimento alle caratteristiche e alle destinazioni delle stesse, verranno quindi individuate le lavorazioni da effettuare alle superfici stesse, la cui valutazione discenderà dall'applicazione di una percentuale di quanto presumibilmente economicamente occorrente per le superfici corrispondenti.

## 6.2 Individuazione / Descrizione degli interventi necessari

### *Valutazioni di riferimento / Considerazioni*

Come sopra illustrato, è apparso opportuno non addentrarsi in indagini e verifiche specialistiche - che, tra l'altro avrebbero richiesto l'apporto di Imprese e/o Ditte Specializzate con conseguenti e consistenti aggravii economici - che il sottoscritto non ritiene indispensabili per rispondere al quesito postogli in merito al valore attuale del Complesso Alberghiero in questione.

E' stato già, infatti, valutato il Complesso di che trattasi, nel presupposto che lo stesso fosse completato e perfettamente funzionante; stante lo stato in cui versa, è necessario, per questo, individuare l'onere economico che un qualsiasi Soggetto dovrà affrontare per pervenire a tale completamento e messa in funzione. Tale onere dovrà essere valutato nella maniera più oggettiva possibile per porre al riparo il Soggetto stesso da sorprese e/o aggravii di costo da sopportare nella successiva fase operativa.

E' apparso opportuno, per questo, valutare un "**costo unitario a metro quadrato di superficie**", corrispondente complessivamente a tutte le lavorazioni e/o interventi da affrontare; tale "costo unitario a metro quadrato" è stato individuato sulla base dell'esperienza professionale acquisita in quasi trent'anni di attività e di ricerche di mercato sull'argomento, considerando anche i consistenti aumenti intervenuti nell'ultimo periodo.

Dall'esperienza acquisita con le indagini e le verifiche effettuate nella

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti  
**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**  
**CA-~~GG-G~~**

realità romana del mercato edilizio, il sottoscritto ritiene congruo valutare nella misura di **1.000,00 €/mq.** il costo corrispondente ad interventi di recupero, risanamento e completamento, paragonabili a quelli occorrenti per il caso in esame.

Rispetto agli "usuali" interventi, infatti, quello in esame se richiede oneri aggiuntivi per verifiche sulle impermeabilizzazioni e sugli impianti, comporta anche minori oneri per la presenza e il possibile mantenimento degli infissi esterni già installati nella struttura, che rappresentano il vero - e, forse, unico - elemento positivo tra quanto riscontrabile in loco.

Il valore di **1.000,00 €/mq.** appare, pertanto, più che congruo quale riferimento per la stima degli interventi occorrenti per il completamento e la messa in funzione del Complesso Alberghiero.

Una volta individuato (€/mq. 1.000,00) il valore di riferimento corrispondente all'onere da sopportare per il completamento e la messa in funzione del Complesso, si provvederà alla individuazione, descrizione e valutazione in percentuale (rispetto al valore suddetto) delle singole lavorazioni necessarie.

Rapportando tali percentuali alle superfici di riferimento già individuate nei precedenti paragrafi, si potrà pervenire all'importo complessivamente stimato per il completamento e messa in funzione del Complesso, importo da detrarre da quello individuato al precedente paragrafo 5.5 della presente Relazione, per

pervenire al valore stimato del Complesso stesso, nel suo attuale stato di conservazione.

### **6.3 Individuazione / Descrizione degli interventi necessari**

#### ***Lavorazioni occorrenti / DESCRIZIONE***

Nei precedenti paragrafi è stata illustrata l'attuale situazione in cui versa il Complesso Alberghiero e sono stati sintetizzati gli interventi di completamento e di risanamento necessari, stante anche i numerosi anni trascorsi dall'avvenuta interruzione della realizzazione del Complesso stesso.

Si procede ora ad individuare, per ciascuna delle superfici interessate, le lavorazioni ritenute necessarie, la cui valutazione sarà effettuata nei successivi paragrafi con le modalità precedentemente illustrate.

Ciò posto, per completare e mettere in funzione il Complesso Alberghiero di che trattasi, occorrerà provvedere:

□ **6.3.1 Risanamento delle superfici esterne - Aree scoperte e a Verde,** con decespugliazione generalizzata, recupero e completamento delle superfici pavimentate, realizzazione delle recinzioni, etc.

Occorrerà provvedere anche al completamento delle superfici stesse secondo la corrispondente destinazione, completando quando ancora mancante (ad esempio le fontane progettualmente previste da realizzarsi nel piazzale antistante l'ingresso all'albergo) e risanando quanto deterioratosi successivamente all'avvenuta improvvisa ed imprevista interruzione dei lavori.

Tali superfici sono state quantificate in mq. 15.245,18 (mq. 3.360,58 per aree scoperte + mq. 1.150,60 per portici + mq. 1.940,00 per piazzale d'ingresso + mq. 2.214,00 per piazzale scarico merci + 1.560,00 per rampe d'accesso + mq. 5.020,00 per aree a verde).

□ **6.3.2 Risanamento delle parti in muratura dei prospetti** con recupero dei ferri di armatura, rifacimento dei relativi intonaci, recupero delle superfici vetrate e delle corrispondenti parti metalliche;

Tali lavorazioni saranno necessarie per i prospetti riguardanti i Piani Terra, S1 ed S2, corrispondenti ad una superficie complessiva pari a mq. 18.650,00 (mq. 8.317,76 per il Piano Terra + mq. 10.332,90 per i Piani Interrati S1, S2).

□ **6.3.3 Completamento di tutti gli impianti esistenti** (idrico, elettrico, termico, antincendio, trasmissione dati, etc.), il loro collaudo e la loro messa in funzione.

Stante l'attuale stato in cui versano (descritto ai paragrafi precedenti della presente Relazione) occorrerà, in particolare:

□ Per l'Impianto Idraulico idrosanitario:

Occorrerà provvedere alla verifica di quanto realizzato; le tubazioni - sia di adduzione che di scarico - sono state installate ma non ci sono conferme sull'avvenuta messa in pressione delle stesse; sarà necessario provvedervi, confidando nell'assenza di perdite che, al momento, appaiono peraltro improbabili.



Occorrerà, inoltre installare sanitari, rubinetterie e accessori vari in tutti i bagni e i servizi presenti, nonché realizzare tutte le opere di completamento, collaudo e certificazioni occorrenti.

□ Per l'Impianto Termico e di Condizionamento

Anche per detto impianto sono presenti i macchinari e le attrezzature (centrali, pompe, etc.) che dovrebbero assicurarne il funzionamento; non avendone, comunque, la certezza, occorrerà provvedere all'esame specialistico e alla verifica di quanto realizzato (verificando, ad esempio, l'effettiva tenuta delle tubazioni e delle apparecchiature di chiusura), riparare e/o sostituire quelle parti che dovessero risultare obsolete e/o non funzionanti e procedere con la messa in funzione, il collaudo e la certificazione finale. Elemento certamente positivo è costituito dalla presenza dei cavidotti e delle opere murarie connesse (apertura e chiusura tracce, forature, etc.) che, anche nell'ipotesi più negativa che comporterebbe la sostituzione di tubazioni, apparecchiature o di parti di esse, resterebbero comunque utilizzabili.

□ Per l'Impianto Elettrico

Anche per detto impianto valgono le considerazioni sopra riportate; sono presenti macchinari, cavidotti, filature e quant'altro connesso con l'impianto ma non v'è alcuna certezza sull'effettivo e regolare funzionamento dello stesso.

Occorrerà, quindi, provvedere all'esame specialistico e alla verifica di quanto realizzato con riferimento alle Normative attualmente vigenti, riparare e/o

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

CA-~~GG-G~~

sostituire quelle parti che dovessero risultare obsolete, non funzionanti e/o non corrispondenti alla Normativa stessa.

Occorrerà, inoltre, installare quadri elettrici, interruttori, apparecchi di comando, placche, etc. e procedere con la messa in funzione, il collaudo e la certificazione finale; anche l'impianto di messa a terra dovrà essere verificato e, se necessario, adeguato, riparato e/o sostituito.

Quanto sopra vale, naturalmente, sia per le superfici interne che per quelle esterne del Complesso, per le quali va evidenziata la presenza dei cavidotti e delle opere murarie connesse che, anche nell'ipotesi più negativa che potrebbe anche comportare la sostituzione parziale o totale di filature, cavi, etc., resterebbero comunque utilizzabili.

□ Per l'Impianto ascensori

Come già illustrato in precedenza, risultano realizzati i relativi vani e, per quanto è stato possibile appurare consultando la documentazione - anche contabile - disponibile, installate anche le relative cabine con pulsantiera, chiavi di chiusura, etc.; occorrerà, comunque, provvedere a verificarne il funzionamento e procedere al collaudo e alla certificazione finale.

□ Per l'Impianto Trasmissione dati:

Anche per detto Impianto sono presenti le dorsali, le derivazioni e i cavi di collegamento che sembrano interessare sia le parti comuni che le singole camere; non vi è, però, traccia alcuna degli accessori finali ne risulta possibile verificare il

relativo effettivo funzionamento. Occorrerà, quindi, verificare il tutto alla luce delle esigenze connesse con la destinazione alberghiera del Complesso in maniera da poter consentire il regolare funzionamento.

□ Per l'Impianto antincendio

L'Impianto è presente nella quasi totalità delle superfici, stante la consistenza delle stesse e le prescrizioni vigenti in merito da parte dei Vigili del Fuoco; è presente l'Impianto di rilevazione ed allarme incendi, quello di spegnimento automatico a pioggia del tipo sprinkler, entrambi probabilmente collegati a vasche di accumulo e gruppi di pompaggio dei quali non si conoscono le caratteristiche né si può ora assicurare il corretto funzionamento; anche per detto Impianto vale quanto illustrato per gli altri : occorrerà verificare il tutto sia sotto il profilo dell'effettivo funzionamento che sotto quello della corrispondenza alle Normative ora vigenti; sulla base di dette verifiche si procederà alle eventuali riparazioni e/op sostituzione delle parti di impianto che dovessero risultare non funzionanti o non corrispondenti alla Normativa.

□ Alimentazione Elettrica: l'alimentazione dell'intero Complesso dovrà essere assicurata da una apposita cabina di alimentazione elettrica da realizzarsi all'esterno dell'edificio insieme con i relativi collegamenti; anche in questo caso saranno necessarie accurate verifiche specialistiche, propedeutiche agli eventuali interventi realizzativi.

Le relative superfici di riferimento risultano essere pari a quelle corrispondenti ai vari Piani, già riportate nei precedenti paragrafi della presente Relazione.

#### □ 6.3.4 Verifica / Risanamento impermeabilizzazioni coperture Complesso

Si è già evidenziata in diverse parti della presente Relazione la situazione in cui versano le superfici impermeabilizzate presenti sia sulla copertura dell'immobile che su quelle che costituiscono copertura per superfico poste al Piano S1.

*Quanto alle Coperture, l'impermeabilizzazione - relativamente alla quale non è stato possibile reperire alcuna conferma circa l'avvenuto collaudo della stessa - risulta comunque apparentemente completata, pur in presenza di consistente vegetazione infestante e di ampie zone di ristagno delle acque in corrispondenza dei bocchettoni di raccolta; ai Piani sottostanti le coperture sono, però, presenti segni di infiltrazioni a dimostrazione della mancata realizzazione a regola d'arte dell'impermeabilizzazione stessa e/o del deterioramento della medesima conseguente all'assenza di manutenzione e di profondo abbandono verificatosi nell'ultimo decennio.*

*Analoga considerazione vale anche per le superfici poste in corrispondenza di aree coperte del Piano Terra ed S1 dove sono presenti infiltrazioni di una certa consistenza.*

In entrambi i casi, le superfici impermeabilizzate andranno verificate e, una

volta rimossa la vegetazione infestante e riattivati e relativi bocchettoni di raccolta delle acque, dovranno essere effettuati idonei allagamenti con conseguenti più che presumibili interventi di risanamento e di sostituzione dell'impermeabilizzazione stessa.

Le relative superfici di riferimento risultano essere pari a quelle corrispondenti al Piano Copertura (mq. 3.495,17) e al Piazzale d'Ingresso (mq. 1.940,00), già riportate nei precedenti paragrafi della presente Relazione

□ **6.3.5 Completamento delle opere murarie**, delle tinteggiature e rifiniture di tutti gli ambienti.

Si è già più volte sottolineato come la costruzione del Complesso risulti allo stato in fase di avanzata realizzazione.

Al di là, comunque, di quanto illustrato per le superfici esterne e per gli impianti riguardanti sia l'interno che l'esterno del Complesso stesso, appare evidente la necessità di completare le opere murarie riguardanti vari piani del fabbricato, riparare quanto deterioratosi a causa dello stato di abbandono generalizzato nel quale versa l'intero Complesso, completare le pavimentazioni (soprattutto al Piano Terra e al Piano S1) e i rivestimenti, rifinire e tinteggiare tutte le superfici attinenti i singoli ambienti.

Le relative superfici di riferimento risultano essere pari a quelle corrispondenti al Piano Terreno (mq. 2.779,92), ai Piani 1°, 2°, 3°, 4° (mq. 13.368,48), al Piano Copertura (mq. 965,39), al Piano S1 (mq. 1.014,68 abitabili + mq. 5.214,56

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti  
**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA=GG=G**

non abitabili) e al Piano S2 (mq. 7.227,14 + mq. 1.112,05), già riportate nei precedenti paragrafi della presente Relazione.

#### □ 6.3.6 Opere di finitura e completamento generale - IMPREVISTI

Nei precedenti paragrafi sono state individuate e descritte le lavorazioni la cui realizzazione appare indispensabile per il completamento e la messa in funzione dell'intero Complesso.

Esiste, però, la necessità di realizzare ulteriori interventi di dettaglio per il completamento generale della struttura la cui quantificazione appare - al momento - problematica.

E' il caso - solo per fare alcuno esempi - della fornitura e posa in opera degli infissi interni, delle cancellate e delle chiusure oscuranti, come pure quelle dei zoccolini battiscopa, degli accessori dei bagni o dell'installazione delle apparecchiature da illuminazione.

Anche gli arredi dei vari ambienti e l'installazione delle attrezzature nelle cucine e negli spazi di servizio risultano essere altrettanto indispensabili per la messa in esercizio dell'intera struttura secondo la sua destinazione alberghiera.

Pure le superfici esterne richiedono, inoltre, una tale tipologia d'intervento, con la messa a dimora di piante, la semina di superfici erbose, etc.

Stante, infine, la considerevole consistenza delle superfici in gioco e le molteplici problematiche che potranno presentarsi nella fase operativa, appare prudente prevedere anche il sorgere di situazioni impreviste e/o al momento

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti  
**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA -GG-G**

imprevedibili alle quali occorrerà, comunque, fare fronte.

Le relative superfici di riferimento risultano essere quelle corrispondenti a tutte le aree interne ed esterne del Complesso, individuate e metricamente determinate alle pag. 9 e 10 della presente Relazione.

#### **6.4 VALUTAZIONE degli interventi necessari**

Nei precedenti paragrafi si è illustrata la situazione riscontrata in loco e sono stati evidenziati gli interventi da realizzare per consentire il completamento del Complesso secondo la sua destinazione. Sono state illustrate, inoltre, le modalità e i criteri con i quali si intende procedere alla valutazione degli interventi ritenuti necessari per completare e mettere in funzione l'intero Complesso.

Si riportano, quindi, di seguito i valori individuati, relativamente alle varie superfici e categorie d'intervento.

##### **6.4.1 Risanamento delle superfici esterne - Aree scoperte**

Premesso che le superfici interessate sono state quantificate in mq. 15.245,18, la valutazione dei relativi interventi occorrenti non risulta essere analoga per ciascuna delle destinazioni delle superfici stesse.

Se, infatti, le aree scoperte e il piazzale d'ingresso richiederanno interventi maggiormente consistenti, per le altre sarà sufficiente l'asportazione della vegetazione infestante e la riparazione delle superfici pavimentate; volendo, comunque, assimilare tutti gli interventi occorrenti per le superfici sopra

richiamate si è ritenuto congruo valutare gli stessi nella percentuale del 10% dell'importo complessivo unitario di €/mq. 1.000,00 sopra individuato.

Il costo corrispondente ammonta, quindi, a :

mq. 15.245,18 x €/mq. 100,00 = ..... € 1.524.518,00

#### **6.4.2 Risanamento delle parti in muratura dei prospetti**

Premesso che le superfici interessate sono state quantificate in mq. 18.650,00, la valutazione del relativo intervento è stimabile nella percentuale del 13% dell'importo complessivo unitario di €/mq. 1.000,00 sopra individuato; quanto sopra comprende anche l'utilizzo delle attrezzature occorrenti come ponteggi, tra battelli e quant'altro occorrente per le necessarie lavorazioni

Il costo corrispondente ammonta, quindi, a :

mq. 18.650,00 x €/mq. 130,00 = ..... € 2.424.500,00

#### **6.4.3 Completamento di tutti gli impianti esistenti**

E' stato più volte evidenziato come la presenza degli Impianti interessi l'intero Complesso e il loro corretto funzionamento risulti indispensabile per lo svolgimento delle attività previste all'interno dello stesso.

Tutte le superfici del Complesso sono, quindi, interessate dalla presenza degli Impianti e coinvolte nel loro effettivo funzionamento; è del tutto evidente, però, che tale interesse e coinvolgimento non riguarda tutte le superfici nella stessa maniera ma discende direttamente dalle caratteristiche delle varie tipologia delle stesse; se, ad esempio, i le superfici abitabili ai piani S1, Terra, 1°,

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-GG-G**



2°, 3° e 4° comprendono tutti gli Impianti sopra richiamati, le superfici non abitabili ai Piani S1 ed S2 comprendono solo alcuni di essi.

E' evidente, quindi, che gli oneri connessi con le verifiche e le eventuali riparazioni e/o sostituzioni degli Impianti non siano uguali per tutte le superfici ma varino in funzione, appunto, delle caratteristiche e delle esigenze degli stessi.

Sempre con riferimento, quindi, al valore complessivo unitario precedentemente individuato (€/mq. 1.000,00), il sottoscritto ritiene che :

□ Per le superfici abitabili ai Piani S1, Terra, 1°, 2°, 3°, 4° pari a mq. 18.163,08 (mq. 2.779,92 al Piano Terra + mq. 14.368,48 ai Piani 1°, 2°, 3°, 4° + mq. 1.014,68 al Piano S1) la valutazione dei relativi necessari interventi è stimabile nella percentuale del 35% dell'importo complessivo unitario sopra individuato.

Il costo corrispondente ammonta, quindi, a :

mq. 18.163,08 x €/mq. 350,00 = ..... € 6.357.078,00

□ Per le superfici NON abitabili ai Piani S1, S2 pari a mq. 14.519,14 (mq. 5.214,56 al Piano S1 + mq. 8.339,19 al Piano S2 + mq. 965,39 al Piano Coperture) la valutazione dei relativi necessari interventi è stimabile nella percentuale del 18% dell'importo complessivo unitario sopra individuato.

Il costo corrispondente ammonta, quindi, a :

mq. 14.519,14 x €/mq. 180,00 = ..... € 2.685.445,20

□ Per le superfici esterne pari a mq. 11.471,18 (mq. 1.150,60 per Portici + 1.940,00 di Piazzale d'Ingresso + 3.360,58 di Aree scoperte + mq. 5.020,00 di

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-~~GG-G~~**

Aree a Verde) la valutazione dei relativi necessari interventi è stimabile nella percentuale del 12% dell'importo complessivo unitario sopra individuato.

Il costo corrispondente ammonta, quindi, a :

mq. 11.471,18 x €/mq. 120,00 = ..... € 1.376.541,60

#### **6.4.4 Verifica/Risanamento impermeabilizzazioni coperture Complesso,**

Premesso che le superfici interessate sono state quantificate in complessivi mq.. 5.495,17 (mq. 3.495,17 per il Piano Copertura + mq. 1.940,00 per il Piazzale d'Ingresso) la valutazione del relativo intervento è stimabile nella percentuale del 25% dell'importo complessivo unitario di €/mq. 1.000,00 sopra individuato. Quanto sopra anche in considerazione delle opere connesse da realizzare (smontaggio impianti e attrezzature presenti, rimozione cigli e tratti di pavimentazione precedentemente installati, etc.), Il costo corrispondente ammonta, quindi, a :

mq. 5.495,17 x €/mq. 250,00 = ..... € 1.373.792,50

**6.4.5 Completamento delle opere murarie, delle tinteggiature e rifiniture di tutti gli ambienti - IMPREVISTI**

Premesso che le superfici interessate sono state già precedentemente quantificate (vedi paragrafo 6.3.5), non tutte le stesse richiedono la medesima tipologia e consistenza d'intervento.

Se per le superfici abitabili ai Piani S1, Terra, 1°, 2°, 3° e 4° gli interventi appaiono maggiormente consistenti, per gli altri piani gli interventi stessi

risultano di più ridotta entità.

Sempre con riferimento, quindi, al valore complessivo unitario precedentemente individuato (€/mq. 1.000,00), il sottoscritto ritiene che :

□ Per le superfici abitabili ai Piani S1, Terra, 1°, 2°, 3°, 4° pari a mq. 18.163,08 (mq. 2.779,92 al Piano Terra + mq. 14.368,48 ai Piani 1°, 2°, 3°, 4° + mq. 1.014,68 al Piano S1) la valutazione dei relativi necessari interventi è stimabile nella percentuale del 25% dell'importo complessivo unitario sopra individuato.

Il costo corrispondente ammonta, quindi, a :

mq. 18.163,08 x €/mq. 250,00 = ..... € 4.540.770,00

□ Per le superfici NON abitabili ai Piani S1, S2 pari a mq. 14.519,14 (mq. 5.214,56 al Piano S1 + mq. 8.339,19 al Piano S2 + mq. 965,39 al Piano Coperture) la valutazione dei relativi necessari interventi è stimabile nella percentuale del 15% dell'importo complessivo unitario sopra individuato.

Il costo corrispondente ammonta, quindi, a :

mq. 14.519,14 x €/mq. 150,00 = ..... € 2.237.871,00

□ Per le superfici esterne pari a mq. 11.471,18 (mq. 1.150,60 per Portici + 1.940,00 di Piazzale d'Ingresso + 3.360,58 di Aree scoperte + mq. 5.020,00 di Aree a Verde) la valutazione dei relativi necessari interventi è stimabile nella percentuale del 10% dell'importo complessivo unitario sopra individuato.

Il costo corrispondente ammonta, quindi, a :

mq. 11.471,18 x €/mq. 100,00 = ..... € 1.147.118,00

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

~~CA-GG-G~~

#### 6.4.6 Opere di finitura e completamento generale - IMPREVISTI

Premesso che le superfici interessate sono state già precedentemente quantificate in complessivi mq. 54.447,53 (vedi pag. 9, 10 della presente Relazione) non tutte le stesse richiedono - anche in questo caso - la medesima tipologia e consistenza d'intervento. Se per le superfici abitabili ai Piani S1, Terra, 1°, 2°, 3° e 4° gli interventi appaiono maggiormente consistenti, per gli altri piani gli interventi stessi risultano di più ridotta entità.

Sempre, quindi, con riferimento alle caratteristiche dei vario Piani e delle corrispondenti superfici, nonché al valore complessivo unitario precedentemente individuato (€/mq. 1.000,00) per la realizzazione degli interventi di completamento e messa in funzione, il sottoscritto ritiene che :

□ Per le superfici abitabili ai Piani S1, Terra, 1°, 2°, 3°, 4° pari a mq. 18.163,08 (mq. 2.779,92 al Piano Terra + mq. 14.368,48 ai Piani 1°, 2°, 3°, 4° + mq. 1.014,68 al Piano S1) la valutazione dei relativi necessari interventi è stimabile nella percentuale del 15% dell'importo complessivo unitario sopra individuato.

Il costo corrispondente ammonta, quindi, a :

mq. 18.163,08 x €/mq. 150,00 = ..... € 2.724.462,00

□ Per le superfici NON abitabili ai Piani S1, S2 pari a mq. 14.519,14 (mq. 5.214,56 al Piano S1 + mq. 8.339,19 al Piano S2 + mq. 965,39 al Piano Coperture) la valutazione dei relativi necessari interventi è stimabile nella percentuale del 10% dell'importo complessivo unitario sopra individuato.

Il costo corrispondente ammonta, quindi, a :

mq. 14.519,14 x €/mq. 100,00 = ..... € 1.147.118,00

□ Per le superfici esterne pari a mq. 11.471,18 (mq. 1.150,60 per Portici + 1.940,00 di Piazzale d'Ingresso + 3.360,58 di Aree scoperte + mq. 5.020,00 di Aree a Verde) la valutazione dei relativi necessari interventi è stimabile nella percentuale del 7% dell'importo complessivo unitario sopra individuato.

Il costo corrispondente ammonta, quindi, a :

mq. 11.471,18 x €/mq. 70,00 = ..... € 802.982,60

#### 6.4.7 RIEPILOGO Valutazione Interventi necessari

Sulla base di quanto precedentemente illustrato e facendo seguito ai calcoli già effettuati, si riporta di seguito il Prospetto riepilogativo del COMPUTO METRICO ESTIMATIVO predisposto in merito alla valutazione degli interventi necessari al completamento del Complesso e alla sua effettiva messa in funzione :

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE INTERVENTI NECESSARI</b> Per il recupero e completamento funzionale del Complesso				
<b>COMPUTO METRICO ESTIMATIVO</b>				
	<b>Descrizione Interventi</b>	<b>Superficie riferimento</b>	<b>Costo unitario</b>	<b>Costo Complessivo</b>
<b>6.4.1</b>	Risanamento Superfici Esterne Aree Scoperte	15.245,18	100,00	1.524.518,00
<b>6.4.2</b>	Risanamento parti in muratura Prospetti	18.650,00	130,00	2.424.500,00

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-GG-G**

6.4.3	Completamento Impianti Esistenti	Sup. abitabili P. S1, T, 1°, 2°, 3°, 4°	18.163,08	350,00	6.357.078,00
		Sup. non abitabili P. S1, S2	14.919,14	180,00	2.685.445,20
		Sup. esterne	11.471,18	120,00	1.376.541,60
6.4.4	Verifica / Risanamento Impermeabilizzazioni Coperture Complesso		5.495,17	250,00	1.373.792,50
6.4.5	Completamento Opere Murarie Tinteggiature, Rifiniture	Sup. abitabili P. S1, T, 1°, 2°, 3°, 4°	18.163,08	250,00	4.540.770,00
		Sup. non abitabili P. S1, S2	14.919,14	150,00	2.237.871,00
		Sup. esterne	11.471,18	100,00	1.147.118,00
6.4.6	Opere di finitura e completamento generale Imprevisti	Sup. abitabili P. S1, T, 1°, 2°, 3°, 4°	18.163,08	150,00	2.724.462,00
		Sup. non abitabili P. S1, S2	14.919,14	100,00	1.147.118,00
		Sup. esterne	11.471,18	70,00	802.982,60
<b>Sommano</b>					<b>28.342.196,90</b>

Alla luce di quanto sopra illustrato, 'il costo complessivo delle opere di completamento e messa in funzione dell'intero Complesso secondo la sua destinazione alberghiera viene dal sottoscritto valutato in € **28.342.196,90** (diconsi EURO ventottomilionitrecentoquarantaduemilacentonovantasei/90)

## 7. CONCLUSIONI

Dall'applicazione della metodologia di stima più volte sopra richiamata ("Metodo Sintetico Comparativo") emerge il valore del Complesso Immobiliare a

destinazione Alberghiera situato in Roma, Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti. Tale valore risulta - rapportato allo stato attuale in cui versa il Complesso stesso - risulta essere pari **ad € 16.629.473,10** (diconsi sedicimilioniseicentoventinovemilaquattrocentosettantatre/10).

Tale valore risulta ottenuto detraendo l'importo di **€ 44.971.670,00** - diconsi EURO Quarantaquattromilioninovecentosettantunomilaseicentosettanta /00 - corrispondente al valore del Complesso considerato perfettamente e funzionalmente completato, dall'importo **€ 28.342.196,90** (diconsi EURO ventottomilionitrecentoquarantaduemilacentonovantasei/90).

Tanto doveva il sottoscritto Consulente Tecnico ad evasione incarico ricevuto.

Roma li 03 gennaio 2023

  
CA-GG-G

Agg. 25 luglio 2023

Dr.

**Allegati:**

- ❑ Allegato 01: Decreto di Nomina
- ❑ Allegato 02: Verbali Sopralluoghi
- ❑ Allegato 03: Documentazione Catastale
- ❑ Allegato 04: Documentazione Tecnico Urbanistico
- ❑ Allegato 05: Documentazione Fotografica Generale
- ❑ Allegato 06: Documentazione Fotografica di Dettaglio
- ❑ Allegato 07: Planimetrie Immobile

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-GG-G**

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	Pag. 01
<b>2</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA</b>	Pag. 02
	2.1 Distribuzione / Destinazione Superfici	Pag. 04
	2.2 Consistenza Superfici	Pag. 07
<b>3</b>	<b>DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA</b>	Pag. 10
	3.1 Complesso Immobiliare oggetto di stima - UBICAZIONE	
	3.2 Complesso Immobiliare oggetto di stima - DESCRIZIONE	Pag. 12
	3.3 Complesso Immobiliare oggetto di Stima	Pag. 22
	<b>STATO DI CONSERVAZIONE / INTERVENTI NECESSARI</b>	
	3.4 Complesso Immobiliare oggetto di Stima	Pag. 31
	<b>SITUAZIONE CATASTALE</b>	
	3.5 Complesso Immobiliare oggetto di Stima	Pag. 32
	<b>REGOLARITA' URBANISTICA</b>	
	3.6 Complesso Immobiliare oggetto di Stima	Pag. 34
	<b>ATTUALE UTILIZZO</b>	
	3.7 Complesso Immobiliare oggetto di Stima	Pag. 35
	<b>FUTURO UTILIZZO</b>	
	3.8 Complesso Immobiliare oggetto di Stima	
	<b>PROVENIENZA</b>	
<b>4</b>	<b>DIMENSIONI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</b>	Pag. 36
<b>5</b>	<b>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</b>	Pag. 37
	5.1 Criteri adottati - Considerazioni generali	
	5.2 Valutazione dell'immobile oggetto di stima	Pag. 39
	5.3 Valutazione del bene secondo il "metodo sintetico comparativo"	Pag. 40
	5.4 Coefficienti di adeguamento	Pag. 43
	5.5 Valutazione del bene / Complesso Alberghiero	Pag. 48

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti  
**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-~~GG~~-G**



<b>6 VALUTAZIONE INTERVENTI OCCORRENTI</b>	<b>73</b>
6.1 Individuazione / Descrizione degli interventi necessari	Pag. 49
6.2 Individuazione / Descrizione degli interventi necessari	Pag. 53
6.3 Individuazione / Descrizione degli interventi necessari	Pag. 55
6.4 VALUTAZIONE degli interventi necessari	Pag. 63
<b>7 CONCLUSIONI</b>	<b>Pag. 70</b>

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,  
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**CA-~~GG-G~~**