

Tribunale Ordinario di Roma Sezione Procedure Concorsuali

GIUDICE DELEGATO: DOTT. CARLOMAGNO VITTORIO

CURATORE: AVV. ZINGONE LUIGI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.RG 180 - 1/2023



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

DEI BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROMA (RM)

VIA MAGENTA N. 13

Maggio 2026

Ing. Marcello Scifoni



1. PREMESSA	3
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	3
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	4
4. ASPETTI TECNICI AMMINISTRATIVI	5
4.1 Inquadramento Urbanistico	5
4.3 Inquadramento Urbanistico	15
4.4 Titoli edilizi	18
4.5 Dati catastali	18
5. ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETÀ E DELLA SITUAZIONE IPOTECARIA	20
6. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE	21
7. SINTESI DEL METODO DI STIMA	22
8. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE	23
9. CONCLUSIONI	28



1. PREMESSA

Per incarico conferito dal Curatore Avv. Luigi Zingone giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Vittorio Carlomagno, nell'ambito della Liquidazione Giudiziale N.RG 180 - 1/2023 dell'HOTEL GIORGI DI LITON MOHAMMED E C. S.A.S., il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la presente perizia al fine di determinare il valore della seguente unità immobiliare:

- Locale tecnico, sito in Via Magenta n. 13, piano sesto, scala A;

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, previo accordo con il Curatore Avv. Luigi Zingone, sulla scorta della documentazione fornita e della planimetria catastale reperita, ha eseguito un sopralluogo in data 22 ottobre 2025, al fine di accertare le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo nonché a verificarne la reale consistenza. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile al compendio immobiliare oggetto della stima.

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è situato all'interno del Rione XVIII Castro Pretorio, nel centro del Comune di Roma, I Municipio. La zona confina a nord con i quartieri Salaria, Nomentano e Pinciano, a est con il quartiere Tiburtino, a sud con i quartieri Esquilino e Viminale, a ovest con il quartiere Ludovisi.

Castro Pretorio è un quartiere storico della città di Roma e prende il nome dai Castra Praetoria, la caserma dove alloggiava il corpo di guardia dell'imperatore.

E' un rione molto animato per via del traffico pedonale proveniente dalla stazione Termini e caratterizzato dalla presenza di boutique hotel e ostelli trendy.

Punti di riferimento del quartiere sono l'elegante fontana di piazza della Repubblica e il famoso Teatro dell'Opera.





Nell'area a forte densità abitativa, insistono fabbricati a destinazione d'uso mista (direzionale, alberghiero, residenziale) che si sviluppano su 6/7 piani fuori terra con locali commerciali/servizi ai piani terra.

L'area risulta ben collegata con il resto della città grazie alla vicina stazione Termini.

Il quartiere è attraversato dalle linee di tram ed è inoltre servito da numerose linee di autobus.

Inoltre sono presenti le linee metro A e B, fermata Termini. La disponibilità di parcheggi per le autovetture è decisamente insufficiente in rapporto alle esigenze della zona.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto della seguente perizia fa parte di un fabbricato compreso tra Via Magenta e via Vicenza, il cui accesso avviene da Via Magenta 13.

Il fabbricato al quale l'unità immobiliare appartiene si sviluppa per 7 piani fuori terra e ha una connotazione prevalentemente ricettiva.

L'unità in esame, accessibile mediante scale e ascensore condominiale, è localizzata al piano sesto del fabbricato. Si tratta di un locale tecnico di forma regolare, con antistante porzione di terrazzo, debitamente recintata. Al suo interno sono posizionati le macchine dell'impianto termico a servizio di una struttura ricettiva posta all'interno del fabbricato.



4. ASPETTI TECNICI AMMINISTRATIVI

4.1 Inquadramento Urbanistico

Piano Regolatore Generale vigente 2008

Il nuovo Piano Regolatore di Roma è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008.

Il complesso immobiliare, riportato al foglio 11 degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole 1:10.000”, è individuato nel Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4 – tessuti definiti agli articoli 24 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG ed in particolare Norme Generali (Art. 24 NTA), Tessuti della Città Storica (Art. 25 NTA), Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4), (Art. 29).



Sistemi e regole 1:10000 –

Individuazione delle modifiche ed integrazioni – componenti ad esito



Art. 24. Norme generali

1. Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

2. All'interno della Città Storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;*
- b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;*
- c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;*
- d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;*
- e) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;*
- f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);*
- g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;*
- h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.*

3. La Città storica si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;*
- b) Edifici e complessi speciali;*
- c) Spazi aperti;*
- d) Ambiti di valorizzazione.*

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica.

Modalità d'intervento

4. Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:



- a) *tramite interventi prevalentemente diretti nei Tessuti, negli Edifici e complessi speciali, negli Spazi aperti, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";*
- b) *tramite interventi prevalentemente indiretti negli Ambiti di valorizzazione, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 43 e secondo quanto previsto in Appendice 1 alle presenti NTA, recante "Schede degli Ambiti di valorizzazione";;*
- c) *tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli Ambiti di programmazione strategica, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 64 e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da I4 a I8.*

5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli 25 e 36 -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'art. 9:

- a) *su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9;*
- b) *sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16, comma 3;*
- c) *sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1;*
- d) *sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono.*

Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico

6. Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli 25, comma 5, e 36, comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi".

7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d'intervento di cui al comma 5.

8. Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione dello strumento urbanistico.

9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti:

- a) *di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al comma 5, lett. d);*
- b) *di iniziativa pubblica, mediante Programma integrato, nelle forme di cui all'art. 14, ad esito di sollecitazione, valutazione e approvazione, da parte del Comune, delle proposte o istanze private d'intervento;*



c) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.

10. Dell'avvio dei procedimenti di cui al comma 9, è data pubblica comunicazione, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Capo III della legge n. 241/1990; a decorrere dall'avvio di tali procedimenti e per un periodo non superiore a 6 mesi, sono sospese le istanze di cui al comma 9 lett. c), relative a edifici ricadenti negli ambiti interessati dai procedimenti di iniziativa pubblica.

11. Nei procedimenti di cui al comma 9, lett. b) e c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all'art. 16.

Approvazione dei progetti

12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell'approvazione o abilitazione, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.

13. La richiesta del parere è formulata in seno al procedimento di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi o delle richieste di permesso di costruire. In caso di Denuncia di inizio attività (DIA), presentata ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione della denuncia e, ove acquisito, ne correda la documentazione.

14. Per le finalità del comma 12, il Comitato è integrato, se già non ne fanno parte, da almeno due esperti di chiara fama in materia di storia e conservazione dei beni architettonici.

15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'art. 16; ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedurali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della DIA, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclusivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri – se dovuti – della Sovrintendenza comunale e del Comitato di cui al comma 12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini.

Concorsi di progettazione

16. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti di categoria RE2, DR, AMP, ove comportino aumento di SUL, nonché di categoria NE, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal



Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

17. I concorsi per gli interventi diretti sono disposti dal responsabile del procedimento di rilascio del titolo abilitativo (o dal suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi.

18. Nei concorsi di progettazione, si prescinde dal parere di cui al comma 12. Negli stessi concorsi e in caso di ricorso, prescritto o facoltativo, alla modalità di attuazione indiretta, sono consentite, per motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da 26 a 33 e da 38 a 40.

Collaborazione della Soprintendenza statale ()*

() I commi 19, 20 e 21 recepiscono esattamente il parere espresso dalla citata Soprintendenza statale ai fini dell'approvazione del PRG. Le categorie MS e RC, richiamate nel comma 19, per necessaria coerenza con il comma 21 e l'art. 9, devono intendersi riferite alle Unità edilizie, e sottoposte al parere della Soprintendenza limitatamente alle parti comuni di rilevanza esterna.*

19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21.

20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall'entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi".

21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR 380/2001, nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.

Art. 25. Tessuti della Città Storica

Definizione

1. Si intendono per Tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati,



nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.

2. I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in:

T1-Tessuti di origine medievale;

T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria;

T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;

T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;

T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;

T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;

T9-Edifici isolati;

T10-Nuclei storici isolati.

3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

4. Le categorie d'intervento di cui all'art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:

a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;

b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9;

c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipo morfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;;

d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;



e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti;

f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento una tantum di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;

g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;

h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e di Vft, finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.

6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione.

7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:

a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10;

b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8.

8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenti diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile,



devono essere realizzate con materiale eco-compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui all'art. 24, comma 12.

Modalità di attuazione

9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta;
- c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenziali nel 1° Municipio.

Applicazione degli istituti di perequazione

10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.

11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21 ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni:

- a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR;
- b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3;
- c) l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", e secondo quanto previsto dal comma 8.

13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'art. 64, comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986:

- a) l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21;



b) *l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a Servizi pubblici, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22, e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18.*

Destinazioni d'uso

14. *Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:*

- a) *Abitative;*
- b) *Commerciali, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita";*
- c) *Servizi;*
- d) *Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel);*
- e) *Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";*
- f) *Agricole, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari";*
- g) *Parcheggi non pertinenziali.*

15. *Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia.*

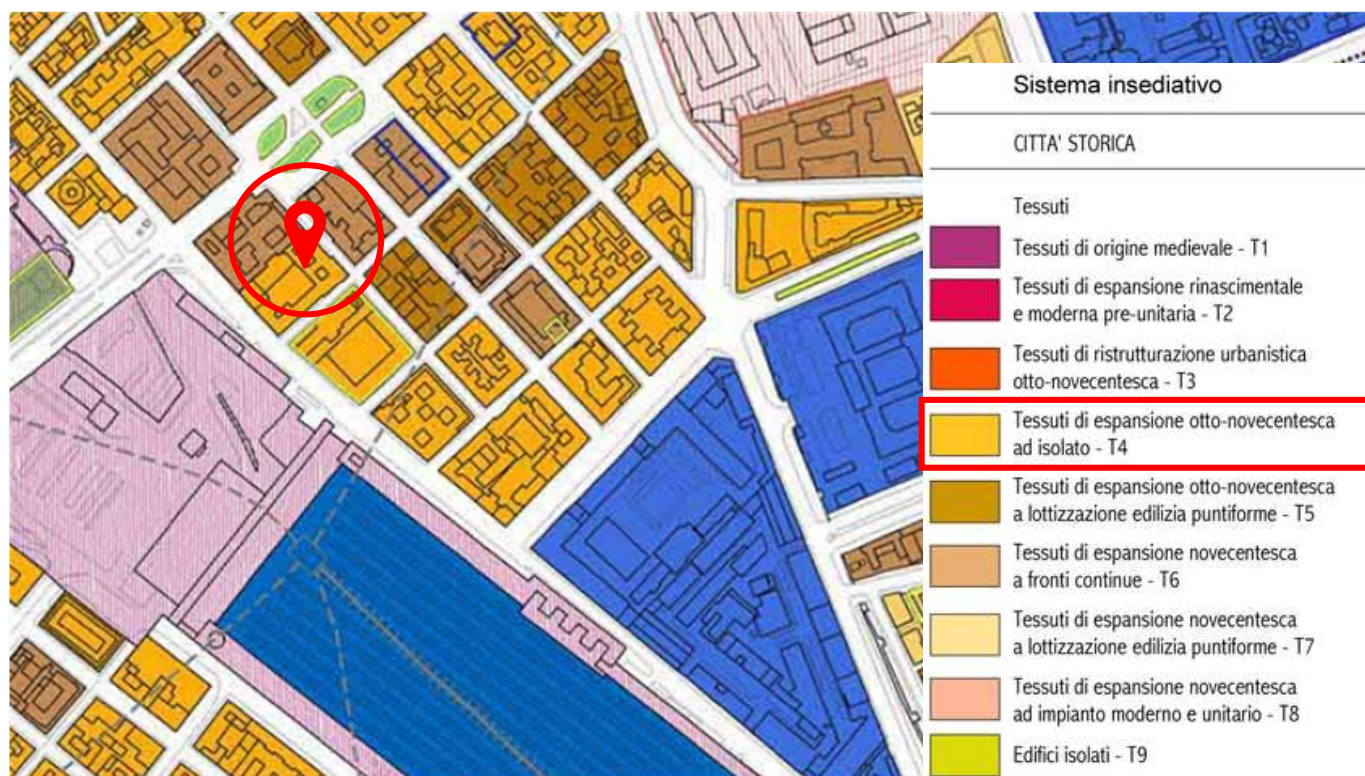
16. *Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella "Carta per la qualità" e nella "Guida per la qualità degli interventi", le sale cinematografiche possono subire cambi di destinazione d'uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d'arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del Programma integrato, di cui all'art. 14, iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all'art. 16, comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso; sono tuttavia consentite, all'interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consone ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all'orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici.*

17. *Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'"artigianato produttivo", all'"artigianato di servizio", ai "pubblici esercizi"; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d'uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione*



o le destinazioni d'uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all'art. 14, comma 3), lett. a).

Il complesso immobiliare, riportato al foglio 11-III degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole 1:5.000”, è individuato nel Sistema Insediativo Città storica - Tessuti di espansione novecentesca ad isolato (T4) definiti all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.



Art. 29 - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei Piani regolatori del 1883 e 1909.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definite nell'art.9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, AMP1, NE1, come definiti nell'art.21, comma 5.
3. Per gli interventi di categoria RE2, DR2, AMP1, i volumi dei corpi di fabbrica demoliti possono essere recuperati attraverso:
 - interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l'edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro linea di colmo dovrà essere interna ad un inviluppo della sagoma definito da una inclinata di 45° a partire dalla linea di gronda esistente;
 - la copertura parziale o totale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a spazio per il passeggio, la sosta e il gioco.



4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.21, comma 11, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
- sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni Agricole;
 - la destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno Strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale;
 - le destinazioni Pubblici esercizi, Piccole strutture di vendita, Artigianato di servizio, Artigianato produttivo, sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada.
5. Il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre destinazioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini.

4.3 Inquadramento Urbanistico

3.3 Pianificazione paesaggistica

Per quanto riguarda il P.T.P.R. approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n°5 del 21.04.2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, l'area in esame risultano identificate nelle seguenti tavole del suddetto P.T.P.R..

Previsioni del piano territoriale paesistico regionale

TAVOLA A – Sistema del Paesaggio Insediativo

- Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto



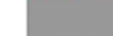
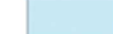
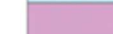
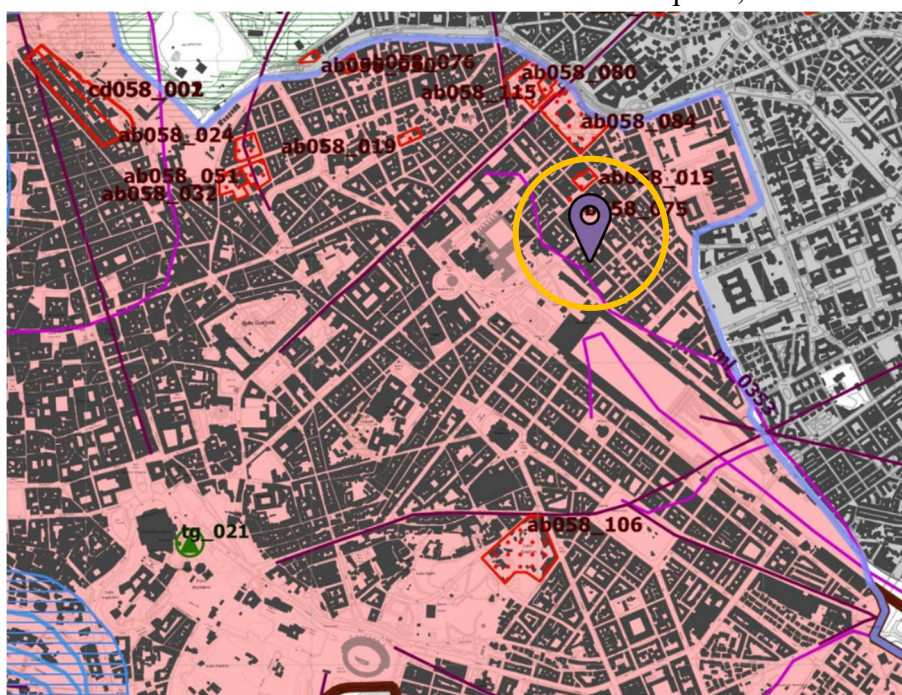
Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

TAVOLA B – Beni paesaggistici: Individuazione del patrimonio identitario regionale, art. 134 co.1 lett.c) D.Lgs. 42/04;

– Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, art. 44



Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004				
		taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
Beni ricognitivi di piano		cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
		tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
		trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
		tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
		tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art.46 NTA
		tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
		tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
		t..._001	t...: sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	



TAVOLA C – Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del P.T.P.R. (vedi Allegato 3);

- Beni della Lista del patrimonio mondiale dell’UNESCO (citi culturali),
Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 184 del 06/04/1977



Beni del Patrimonio Culturale			
	bpu_001	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)	Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 184 del 06/04/1977
	ara_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO	Beni del patrimonio archeologico Areali
	arp_001		Beni del patrimonio archeologico Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.
	ca_001		Centri antichi, necropoli, abitati
	va_001		Viabilità antica Fascia di rispetto 50 mt.
			Forma Italiae Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma *Carta Archeologica* - Prof. Giuseppe Lugli



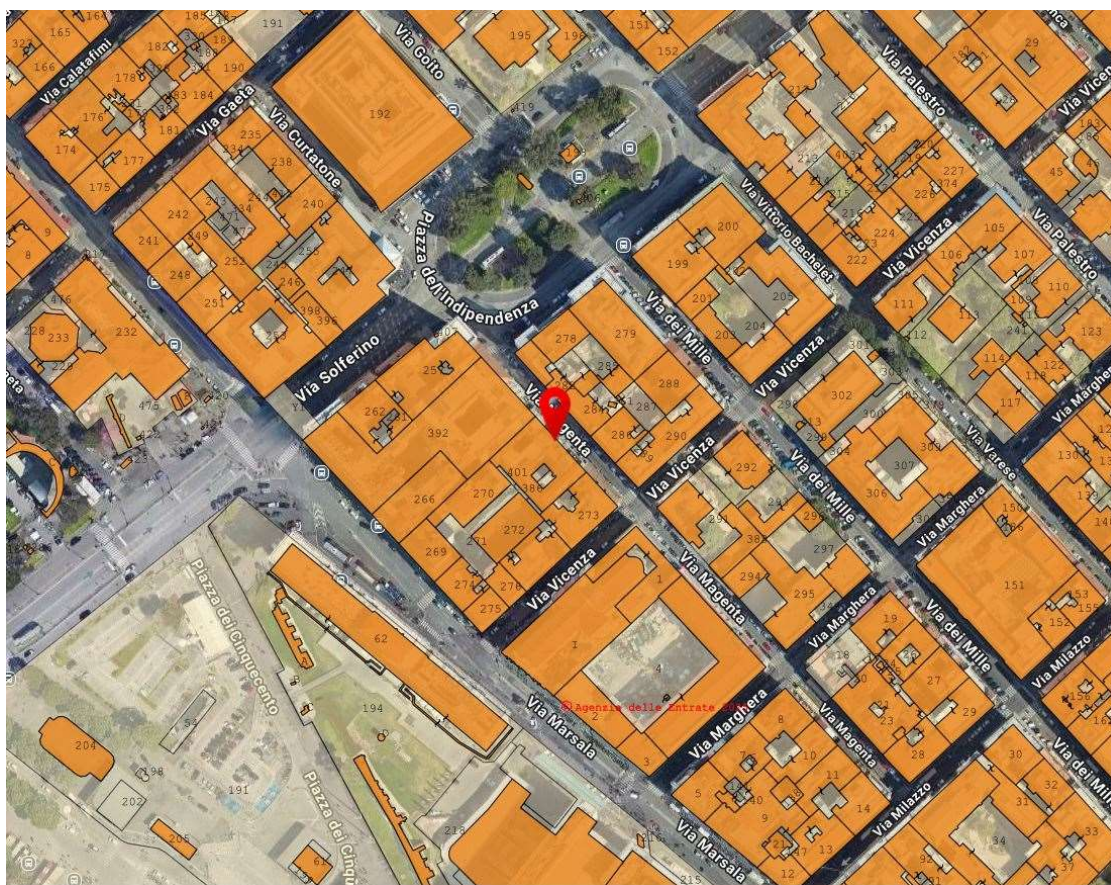
4.4 Titoli edilizi

Il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare unità oggetto di valutazione risulta essere stato edificato in data anteriore al 1Settembre 1967.

4.5 Dati catastali

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Edilizio Fabbricati del Comune di Roma come di seguito riportato:

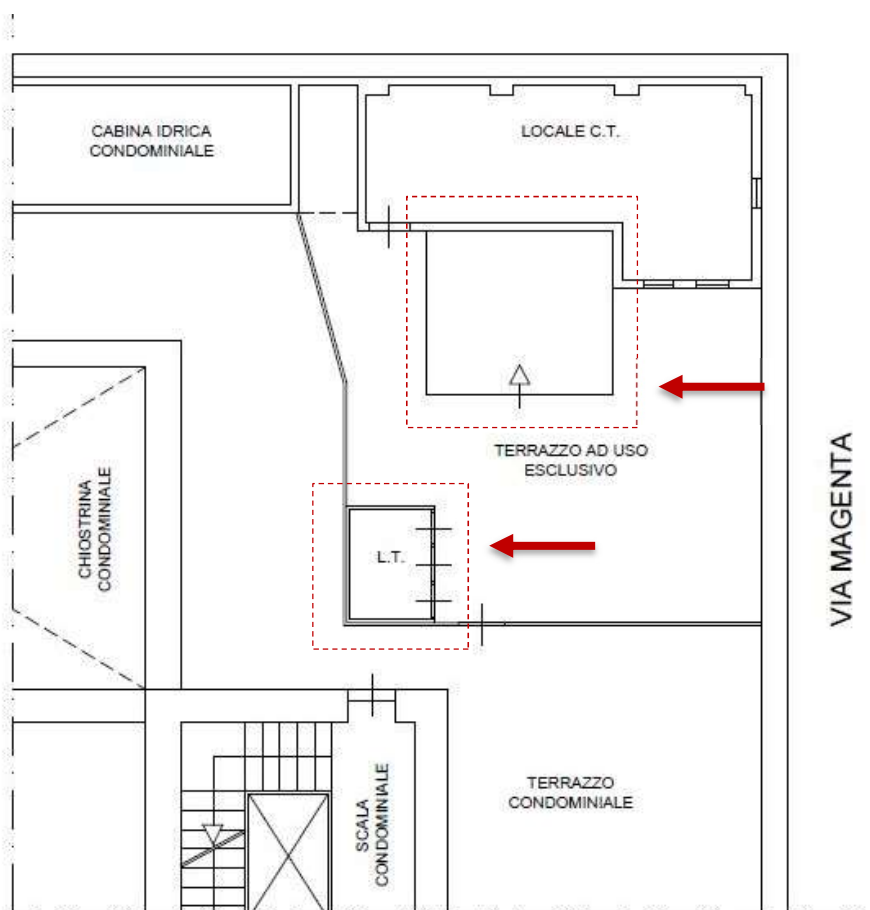
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
474	268	531	1	D/1				828,00 €



Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risulta una sostanziale conformità ad eccezione di:

- Presenza di manufatto prefabbricato monoblocco con pannelli coibentati dello spessore di circa 30 mm, che si sviluppa per una lunghezza di 2,00 m x 1,50 m e un'altezza di 2,37m, adibito a Locale Tecnico con contatore elettrico dismesso;
- Presenza di basamento pavimentato che si sviluppa per una lunghezza di 3,22 m x 2,81 m e un'altezza di circa 0,20 m, su cui sono installati i motori dei condizionatori.

Il tutto come meglio specificato da rilievo planimetrico, qui di seguito riportato, e dalle fotografie allegate alla presente perizia.



5. ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETÀ E DELLA SITUAZIONE IPOTECARIA

L'unità immobiliare facente parte del compendio immobiliare sito in Comune di Roma località Castro Pretorio, risulta di proprietà della Soc. HOTEL GIORGI DI LITON MOHAMMED E C. S.A.S., in forza del seguente atto:

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 31/08/2017 Pubblico ufficiale PINARDI MARCO Repertorio n. 35063/13459 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Si riporta di seguito la cronistoria dei passaggi di proprietà:

- Atto del 12/07/2012 Pubblico ufficiale PASQUINO GABRIELLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 21616/3807 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (HOTEL GIORGI DI CARMELO CATALANO E MARIO VITTORIO FASOLO E C., S.A.S.)
- Atto del 21/12/2007 Pubblico ufficiale PASQUINO GABRIELLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 19906/2679 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (HOTEL GIORGI DI ROSA CATALANO E C., S.A.S.)
- Atto del 18/06/2003 Pubblico ufficiale PASQUINO GABRIELLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14119 – COMPRAVENDITA
- Atto del 22/10/2002 Pubblico ufficiale PASQUINO GABRIELLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 13268 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' (HOTEL GIORGI DI FASOLO ANGELA RITA & C. S.A.S.)
- Atto del 19/01/1982 Pubblico ufficiale NOTAIO BENINTENDE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1390 - COMPRAVENDITA

Dall'analisi delle visure ipotecarie risulta che sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità:



- ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 15789 Registro Generale 86837 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 8664 del 23/05/2017, a favore di CONDOMINIO DI VIA MAGENTA 13 contro HOTEL GIORGI DI ROSA CATALANO & C. S.A.S.;
- ALTRO ATTO - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - Registro Particolare 10816 Registro Generale 72342 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 21480/9723 del 07/06/2023, importo 95.657,28 € per un capitale di 47.828,64 €.

Alla data attuale l'immobile risulta utilizzato da terzi senza titolo.

6. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato, all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, presenta una struttura in muratura ed i solai ai vari piani sono realizzati in putrelle di ferro e laterizio. Le tramezzature interne sono costituite da blocchi di laterizio e le coperture sono piane.

La facciata su Via Magenta presenta, al piano terra e al primo piano, una facciata intonacata scandita da simil-paraste decorative che terminano con una trabeazione, nei piani superiori troviamo due simil-paraste decorative ai lati, mentre i piani sono scanditi da cornici marcapiano



e da finestre con cornici, con architrave al secondo e terzo piano. Sopra il cornicione del quarto piano troviamo altri due livelli arretrati con facciate intonacate.

Il fabbricato è dotato di scale e ascensore per la distribuzione alle unità immobiliari.

L'intero organismo edilizio in oggetto si configura allo stato di "finito abitabile".

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo. All'interno il pavimento è in battuto di cemento e le pareti intonacate. La copertura è in pannelli ondulati e la porta di accesso è in lamiera. Le aperture (finestre) sono chiuse con rete metallica per consentire l'aerazione continua.

La porzione di terrazza di pertinenza, delimitata con una recinzione perimetrale in ferro, presenta un basamento rialzato rispetto al resto della terrazza con pavimentazione in gres.

L'intero terrazzo presenta invece pavimentazione con piastrelle in cementine.

Nel terrazzo ad uso esclusivo è stata riscontrata inoltre la presenza di un manufatto prefabbricato contenente un contatore elettrico dismesso.

Alla luce di quanto sopra esposto l'organismo edilizio non presenta incongruenze tecnico costruttive e non si evidenziano problemi di tipo costruttivo sull'immobile.

7. SINTESI DEL METODO DI STIMA

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.



Si è proceduto pertanto alla stima dell'immobile in oggetto, col metodo del "confronto" a corpo, in quanto il metodo analitico per la stima del valore di mercato non trova per il bene in questione una corretta possibilità di applicazione.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso;
- eguale area di mercato;
- eguale periodo economico;
- eguale classe economica e tipologia strutturale

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne che esterne ed estrinseche derivanti dall'ubicazione dell'immobile nel quartiere. L'immobile in oggetto si trova nella zona suburbana del Comune di Roma, in zona Castro Pretorio.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

8. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Calcolo della superficie

Il calcolo è stato effettuato sulla base della planimetria catastale e di misurazioni rilevate nel corso del sopralluogo eseguito.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso e stato di manutenzione.



SUPERFICI				
	SUPERFICIE LORDA mq	COEFF. DI DESTINAZIONE D'USO	COEFF. DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq
UNITA' IMMOBILIARE				
TERRAZZO	50,28	0,30*0,10	1	1,51
LOCALE TECNICO	28,53	0,10	1	2,85
TOT. SUPERFICI				4,36

*il valore della superficie è stato verificato nel corso del sopralluogo e coincide con la superficie riportata visura catastale.

Valore Immobile

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali compravendite, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di vendita degli immobili ad uso ricettivo nella zona in cui si trova il cespite in esame.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.



Edificio alberghiero in Via Magenta, 53, Termini - Castro Pretorio, Roma

2.900.000 €

684 m2 4.240 €/m² Senza inquilino

Hotel Luciani - Immobile a destinazione turistico-ricettiva in vendita a Roma, Via Milazzo / Via Magenta Proponiamo in vendita un immobile situato a Roma, nel quartiere Castro Pretorio / Termini, ...

Contatta Vedi il telefono

Valore di mercato 4.240,00 €/mq



Edificio alberghiero in Via dei Mille, s.n.c, Termini - Castro Pretorio, Roma

8.500.000 €

1.500 m2 5.667 €/m² Senza inquilino

Hotel in Vendita, Stazione Termini

Termini, Hotel in vendita composto da 35 camere, situato in una posizione privilegiata, a pochi passi stazione termini, cuore pulsante di Roma. Questa struttura offre un'ottima...

Negoziabile

Contatta Vedi il telefono

Valore di mercato 5.667,00 €/mq





Edificio alberghiero in Via Firenze, Termini - Castro Pretorio, Roma

1.999.000 €

592 m2 3.377 €/m² Senza inquilino

Nel cuore della città eterna, e più precisamente in via Firenze angolo via Nazionale, la Tc

[Contatta](#)
[Vedi il telefono](#)

Valore di mercato 3.377,00 €/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti hanno determinato un valore medio a metro quadro per alberghi pari a circa **4.450,00 €/mq** per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura e stato di conservazione standard.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 10-15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **3.800,00 €/mq**.

Sono inoltre stati consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio. Dall'ispezione risulta per uffici (assunti per similitudine alle attività ricettive) un valore tra 3.100,00 e 4.500,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **ROMA**

Comune: **ROMA**

Fascia/zona: **Centrale/SALLUSTIANO-CASTRO%20PRETORIO%20(PIAZZA%20INDIPENDENZA)**

Codice zona: **B17**

Microzona: **7**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	3100	4500	L	15,8	22	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni






Il valore medio scelto di **3.800,00 €/mq** per uffici, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua specifica ubicazione e del suo stato di conservazione.

Si assume pertanto il valore di **3.800,00 €/mq** che risulta coincidente tra quello ottenuto dall'indagine di mercato con quello desunto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Pertanto, alla luce di quanto riscontrato, il valore complessivo sarà determinato come segue.

Stima

Applicando il valore unitario sopra determinato alle superfici ragguagliate, sopra calcolate, si avrà:

SUPERFICI			
UNITA' IMMOBILIARE	SUP. RAGGUAGLIATA mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO
Terrazzo	1,51	3.800,00 €	5.738,00
Locale Tecnico	2,85	3.800,00 €	10.830,00
TOTALE			16.568,00

A detto importo occorre però portare in detrazione i seguenti costi:

- Rimozione, smaltimento della tettoia del Locale Tecnico in Eternit e successiva realizzazione di nuova copertura;
- demolizione e smaltimento del manufatto prefabbricato con contatore elettrico.



Il costo per la rimozione dei motori per condizionatori, non collegati alla proprietà e installati senza alcun titolo da altri, dovrà essere a carico di questi ultimi.

Si riporta di seguito la stima dei costi.

- Rimozione e smaltimento della tettoia del Locale Tecnico in Eternit, comprensiva di:
 - smontaggio in sicurezza,
 - incapsulamento e imballaggio,
 - calo a terra,
 - trasporto,
 - smaltimento in discarica autorizzata per rifiuti pericolosi,
 - pratica ASL/SPRESAL,
 - formulari e certificazioni

$$\text{mq } 32,00 \times \text{€/mq } 125,00 = \quad \mathbf{4.000,00 \text{ €}}$$

- realizzazione di nuova copertura con lastre in lamiera grecata o ondulata di acciaio 6/10 mm la posa in opera di gronde e colmi:

$$\text{mq } 32,00 \times \text{€/mq } 78,00 = \quad \mathbf{2.500,00 \text{ €}}$$

- demolizione e smaltimento del manufatto prefabbricato con contatore elettrico, comprensivo di calo a terra, carico e trasporto a discarica, oneri di discarica:

$$\text{a corpo:} \quad \mathbf{2.500,00 \text{ €}}$$

$$\text{Per un totale di:} \quad \mathbf{9.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato attribuibile all'unità immobiliare in esame, risulterà quindi:

$$\mathbf{16.568,00 - 9.000,00 \text{ €} = 7.568,00 \text{ €}}$$

In c.t. € 7.500,00 (Euro settemilacinquecento/00)



9. CONCLUSIONI

Sulla base delle metodologie utilizzate e sopradescritte nonché dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sito in Comune di Roma, Via Magenta n. 13, costituito da porzione di lastrico solare e locale tecnico, è di

€ 7.500,00 (Euro settemilacinquecento/00)

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali.

A conclusione dell'opera svolta su richiesta del curatore Avv. Luigi Zingone, giusta autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Dott. Vittorio Carlomagno, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 27.05.2026

Ing. Marcello Scifoni



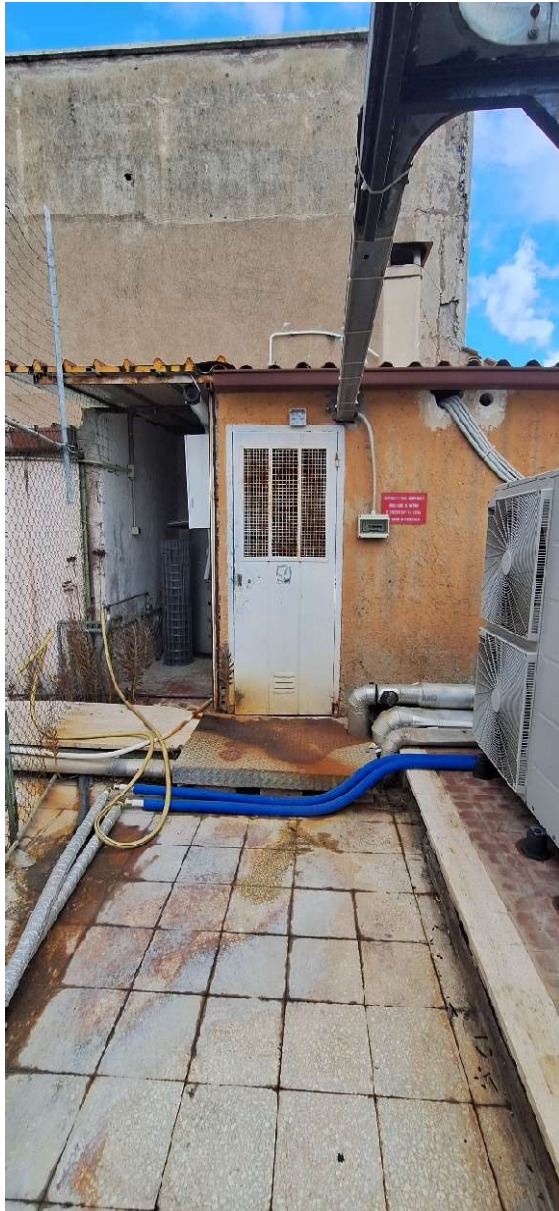
ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Planimetrie di rilievo
- Visure e planimetrie catastali
- Visure ipotecarie

Allegato 1 - Documentazione fotografica

viste esterne





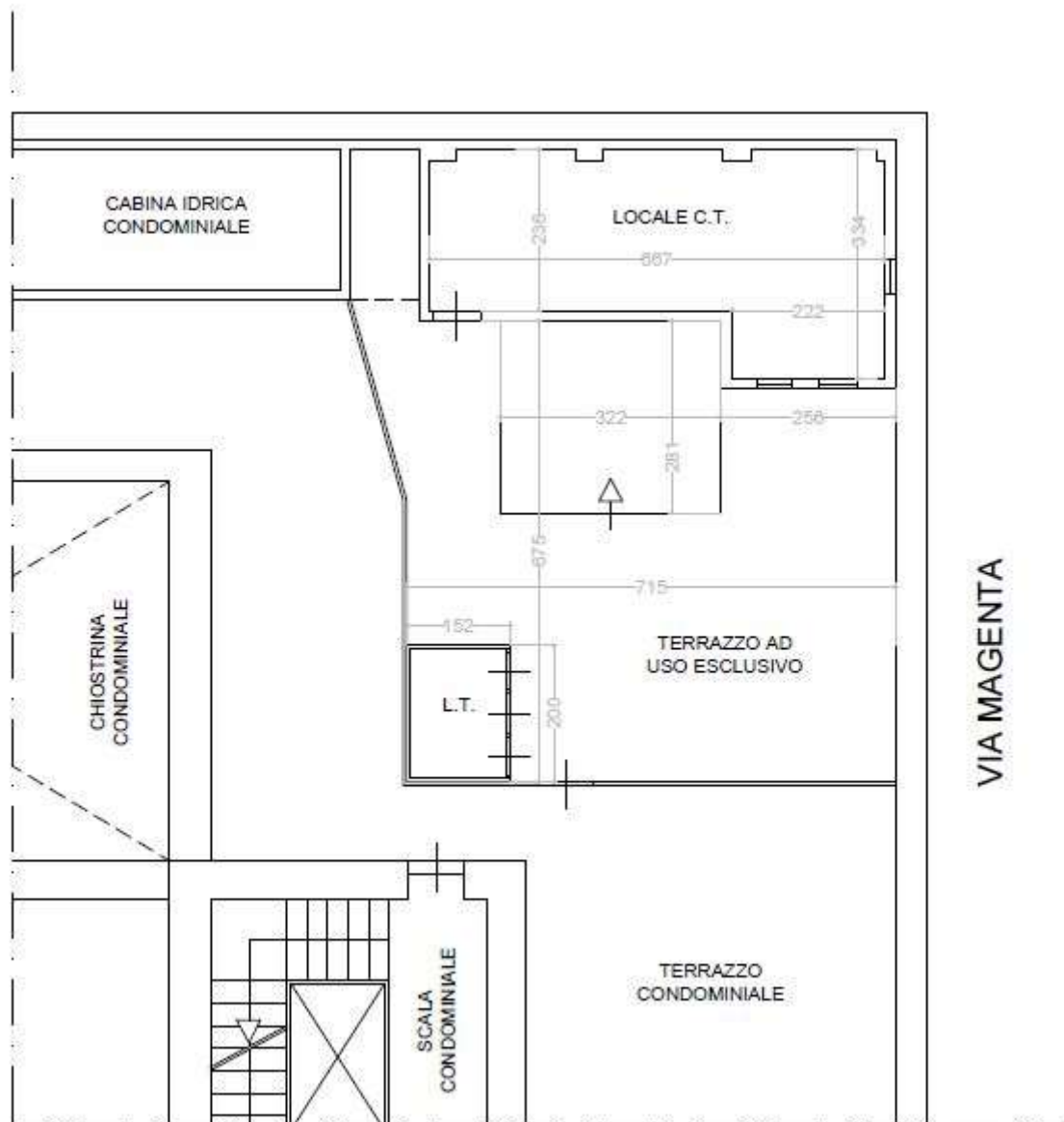


Interni Locale Tecnico





Allegato 2 - Planimetrie di rilievo





Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ROMA
Soggetto individuato	HOTEL GIORGI DI LITON MOHAMMED F. C. S.A.S. sede in ROMA (RM) (CF: 07243771008)

1. Immobili siti nel Comune di ROMA (Codice HS01) Catasto dei Fabbricati

		DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		474	268	531	1		D/I				Euro 825,00	VIA MAGENTA n. 13 Scala A Piano 6	Ammissione
												VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2013 Pratica n. RM1261944 in atti dal 28/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3422641/2013)	

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati
Totale: Rendita: Euro 828,00

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	HOTEL GIORGI DI LITON MOHAMMED F. C. S.A.S. Atto del 31/08/2017 / Pubblico ufficiale P.NAKDI MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio r. 35063 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 28373.1/2017 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 13/12/2017	07243771008	(1) Proprietà 1/1

Totale Generale: Rendita: Euro 828,00

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente al titolare dei diritti reali

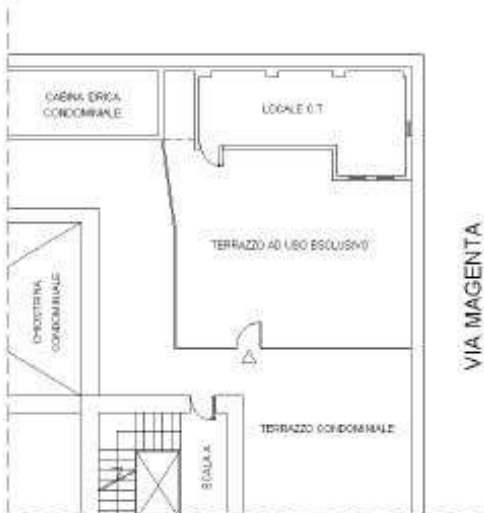
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM1160577 del 06/12/2011		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma		
	Via Magenta	civ. 13	
Identificativi Catastali:		Compilata da:	
Sezione:		Landolfi Stefano	
Foglio: 474		Iscritto all'albo:	
Particella: 268		Architetti	
Subalterno: 531		Prov. Roma	N. 5161

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------

CENTRALE TERMICA

PIANO 6

H= 2.50 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 02/09/2024 - n. T90647 - Richiedente: 07243771008

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato 4 - Visure ipotecarie



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1

Ispezione ipotecaria

Data 02/09/2024 Ora 11:17:44

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica esente al titolare dei diritti reali

n. T1 90794 del 02/09/2024

Inizio ispezione 02/09/2024 11:17:23

Richiedente T53641 per conto di 07243771008

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

UTC: 2017-12-12T15:41:08.928698+01:00

Registro generale n. 144921

Registro particolare n. 98373

Presentazione n. 229 del 13/12/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	31/08/2017	Numero di repertorio	35063/13459
Notaio	PINARDI MARCO	Codice fiscale	PNR MRC 62D27 H501 F
Sede	ROMA (RM)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	142 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	H501 - ROMA (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 474	Particella	268	Subalterno	501
Natura	D2 - ALBERGHI E PENSIONI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA MAGENTA			N. civico	13
Scala	B Interno 2	Piano	1		
Immobile n. 2					
Comune	H501 - ROMA (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 474	Particella	268	Subalterno	531
Natura	D1 - OPIFICI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA MAGENTA			N. civico	13
Scala	A Piano 6				

**Ispezione telematica esente al titolare
dei diritti reali**

n. T1 90794 del 02/09/2024

Inizio ispezione 02/09/2024 11:17:23

Richiedente T53641 per conto di 07243771008

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

UTC: 2017-12-12T15:41:08.928698+01:00

Registro generale n. 144921

Registro particolare n. 98373

Presentazione n. 229 del 13/12/2017

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale HOTEL GIORGI DI LITON MOHAMMED E C. S.A.S.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 07243771008

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale HOTEL GIORGI DI CARMELO CATALANO E MARIO VITTORIO
FASOLO E C., S.A.S.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 07243771008

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

**Ispezione telematica esente al titolare
dei diritti reali**

n. T1 90794 del 02/09/2024

Inizio ispezione 02/09/2024 11:17:23

Tassa versata € 0,00

Richiedente T53641 per conto di 07243771008

Nota di iscrizione

UTC: 2023-06-08T11:21:36.154237+02:00

Registro generale n. 72342

Registro particolare n. 10816

Presentazione n. 699 del 08/06/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ALTRO ATTO	Numero di repertorio	21480/9723
Data	07/06/2023	Codice fiscale	137 568 81002
Pubblico ufficiale	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE		
Sede	ROMA (RM)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE				
Derivante da	0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO				
Capitale	€ 47.828,64	Tasso interesse annuo	-	Tasso interesse semestrale	-
Interessi	-	Spese	-	Totale	€ 95.657,28
Importi variabili	SI	Valuta estera	-	Somma iscritta da aumentare automaticamente	-
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	-		

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente	AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE
Codice fiscale	137 568 81002
Indirizzo	VIA GIUSEPPE GREZAR 14 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1						
Comune	H501 - ROMA (RM)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	474	Particella	268	Subalterno	531
Natura	D1 - OPIFICI	Consistenza	-				

**Ispezione telematica esente al titolare
dei diritti reali**

n. T1 90794 del 02/09/2024

Inizio ispezione 02/09/2024 11:17:23

Richiedente T53641 per conto di 07243771008

Tassa versata € 0,00

Nota di iscrizione

UTC: 2023-06-08T11:21:36.154237+02:00

Registro generale n. 72342

Registro particolare n. 10816

Presentazione n. 699 del 08/06/2023

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002

Domicilio ipotecario eletto VIA GIUSEPPE GREZAR

14 - ROMA

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale HOTEL GIORGI DI LITON MOHAMMED E C, SAS

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 07243771008

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09776202000001637000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 24022020 NUMERO DI RUOLO: 250605, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJN, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06022019 NUMERO DI RUOLO: 609, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJQ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08012019 NUMERO DI RUOLO: 251919, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTK, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27052019 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 39720190020761843000, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 700000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09102019 NUMERO DI RUOLO: 2128, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 20112018 NUMERO DI RUOLO: 12355, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 10072019 NUMERO DI RUOLO: 14595, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22102018 NUMERO DI RUOLO: 4825, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 18103, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 16012019 NUMERO DI RUOLO: 2700, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CRMN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 18012019