

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA
ASSEVERATA

Tecnico incaricato Arch. Alessandra De Astis
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°9441
Iscritta al Tribunale di Roma
C.F.DST LSN65P47H501J P.I. 09799961009
Con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503-00178
Tel.06/51841698 Fax 06/51980043 E-mail Alessandra.de.astis@alice.it

Premesso che:

con incarico Dott. Gerardo Longobardi, dell'avv. Stanislao Chimenti Caracciolo di Nicastro e della Dott. Giulia Pusterla, in qualità di Commissari Straordinari della Tirrenia di Navigazione S.p.A., P.I. 00832450639, con sede in Roma, via S. Nicola da Tolentino n. 5, di redigere la presente perizia di stima immobiliare relativa alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile con destinazione d'uso commerciale sito in Roma, in via Leonida Bissolati n. 41-43. e precisamente:

Locale commerciale sito in Roma, Via Leonida Bissolati 41-43, posto ai piani terra ed S1 meglio identificato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al fg.480, p.lla 25 sub.528, cat. C/1 classe 11 Rendita catastale € 13.107,68 , consistenza mq. 90,00 e superficie catastale 121,00 mq escluse aree scoperte

la sottoscritta Arch. Alessandra De Astis, con studio in Roma, Via Andrea Millevoi n° 503, redige la seguente :

PERIZIA DI DI STIMA

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

DESCRIZIONE DEI BENI

Locale commerciale

Comune: **Roma**
Via: **Via Leonida Bissolati 41-43**
Piano: **terra ed S1**



Attività espletate:

- Acquisizione della documentazione trasmessa dalla Proprietà ed esame del fascicolo
- Acquisizione della documentazione catastale in atti presso l'Agazia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati.
- Sopralluogo in data 03/05/2023 al fine di eseguire i rilievi metrici e fotografici, nonché verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici assentiti.

L'immobile si trova nel rione Ludovisi, delimitato dalle Mura Aureliane fino a Porta Pinciana con il quartiere Pinciano, ed i Rioni Colonna, Trevi e Sallustiano.

Attualmente caratterizzato da una forte vocazione turistico ricettiva con numerosi alberghi di grande prestigio lungo la vicina Via Veneto, e la Stazione Termini posta a poca distanza, come pure le fermate metro linea A Barberini e Repubblica che collegano l'area al vicino centro storico, la zona è nata dalla lottizzazione di Villa Ludovisi le cui vicende, i suoi protagonisti, possono considerarsi un episodio esemplare dello sviluppo impresso dai Savoia alla nuova capitale, sviluppo fondato su un'edilizia speculativa che attrasse affaristi da mezza.

Braccio tecnico-finanziario dell'operazione fu la Società Generale Immobiliare, costituita a Torino nel 1862, ma che seguì i movimenti delle capitali del regno sabaudo spostando la propria sede sociale prima a Firenze (nel 1862) e poi finalmente a Roma nel 1880, dove divenne la grande protagonista, per un secolo, della speculazione edilizia romana.

In particolare nel 1890 fu completato il Palazzo Margherita, nel 1905 sorgevano Villa Maraini, l'Hotel Flora e l'Hotel Excelsior, e nel 1906 veniva completata via Veneto: un'altra stagione di intensa edificazione si ebbe tra il 1925 e il 1935, con l'Hotel Ambasciatori, il palazzo dell'INA e l'attuale ministero dell'Industria (nato come ministero delle Corporazioni).

L'area resta attualmente caratterizzata da immobili di grande prestigio come la sede dell'Ambasciata degli Stati Uniti d'America, del Ministero dell'Economia e delle Finanze, della limitrofa villa Borghese ed in particolare, Via Leonida Bissolati rappresenta l'asse di collegamento tra Viale Vittorio Veneto e via XX Settembre e tutta l'area di Castro Pretorio facilmente accessibile dal traffico veicolare poiché si trova in posizione esterna alla Z.T.L. (Zona a Traffico Limitato).

L'immobile, insiste in un imponente fabbricato realizzato negli anni '50 dalla società Generale Immobiliare, delimitato da Via Leonida Bissolati, e via San Nicola da Tolentino per la costruzione di una sala cinematografica denominata " Fiamma".

Composto da otto piani fuori terra ed uno interrato, presenta facciata molto regolare, completamente rivestita in marmo, priva di balconi, con ampi finestroni ed attività commerciali poste al piano terra.



ortofoto

Caratteristiche della Zona: centrale, a traffico intenso con parcheggi insufficienti.

Servizi: sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria nonché negozi ed attività commerciali di ogni genere e buoni collegamenti sia su ferro, come già specificato con le fermate Barberini e Repubblica della Linea A, sia su gomma, nonché è presente poca distanza la Stazione ferroviaria di Roma Termini.

Trattasi di numero una proprietà immobiliare, **un locale commerciale**, sito in Via Leonida Bissolati 41-43 posto al piano terra ed s1:

Unità distinta all' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati

Locale commerciale

fg.480 p.IIa 25 sub.528, cat. C/1 classe 11 di consistenza mq. 90,00 Rendita catastale € 13.107,58

Confini: distacco su Via Leonida Bissolati, distacco su Via San Nicola da Tolentino, distacco su cinema Fiamma, **salvo altri**

NORMATIVA URBANISTICA

Stralcio P.R.G. - scala 1:5000





Stralcio catastale - scala 1:1000

Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip. del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima:

- Ricada in area destinata a Città Storica del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08 Sistemi e Regole – Città Storica – T4 – Tessuti di espansione otto novecentesca ad isolato.

REGOLARITA'URBANISTICA

Dalla documentazione prodotta dalla Proprietà risulta che Il fabbricato è stato edificato: in forza di licenza n. 292/1950 rilasciata alla Società Generale Immobiliare con progetto n. 6696/1950

Risulta rilasciata Agibilità n° 244/1952 in data 13 maggio 1952.

E' stata presentata inoltre una CILA in sanatoria previo rilascio dei Pareri agli Enti competenti con prot. CA 2020/213810 del 28/12/2020 per diversa distribuzione degli spazi interni.

collo N. 6685
no 1850



Licenza N. 292

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE V - SERVIZI TECNICI

Visto il progetto per la costruzione di Cinema Club "Diametta" in Via Leonida Bissolati presentato dal Soc. Generale Immobiliare quale proprietario e a firma del Signor _____ quale Direttore dei lavori - registrato li 18 febbraio 1950 al n. 6685 di protocollo della V. Ripartizione. Vista la deliberazione in data _____ n. _____ con la quale, su conforme parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 6 marzo 1950 si approva il progetto suddetto alle condizioni:

Vista la dichiarazione del Signor _____ con la quale si denuncia quale assuntrice dei lavori della costruzione suddetta la Ditta _____ Visto il verbale di linee e quote eseguito dall' Ufficio del piano Regolatore in contraddittorio del titolare della presente licenza in data _____ e da questo firmato.

IL SINDACO

rilascia al Signor Soc. Generale Immobiliare abitante in _____ la licenza per la costruzione in Via Leonida Bissolati sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento edilizio ed in specie delle seguenti:

- La presente licenza è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.
- Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.
- La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.
- Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti edilizio e sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'ufficio tecnico Comunale.
- È rigorosamente vietato di introdurre varianti al progetto, in opposizione alla licenza rilasciata. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante stampati i nomi del proprietario, dell'architetto e dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.
- La presente licenza insieme con i disegni originali approvati dal Comune dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune, incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della forza pubblica.

Pagò L. _____ Bolletta N. _____

Roma 11 1950
L'INGEGNERE CAPO
Il Direttore Capo dei Servizi Tecnici
(G. B. Floria)



IL SINDACO
[Signature]

Lo stato dei luoghi attuale, dai rilievi metrici e fotografici effettuati in seno di sopralluogo risultano perfettamente conformi alla planimetria catastale in atti pertanto il cespite oggetto di stima attualmente presenta la regolarità urbanistica.

Descrizione: Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare di che trattasi è stato realizzato negli anni cinquanta dalla Società Generale Immobiliare ed è costituito da un unico edificio completamente affacciato su Via Leonida Bissolati.

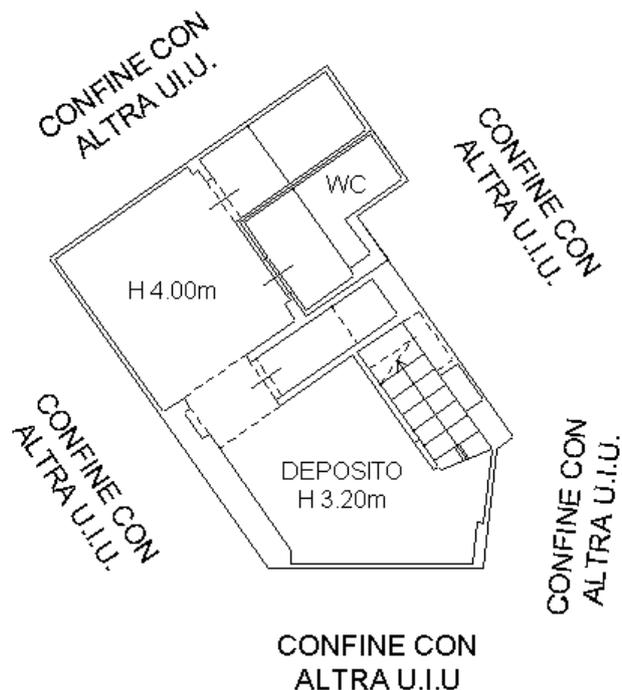
Trattasi di un edificio che insiste su un lotto a destinazione servizi, composto da numero otto piani fuori terra ed uno interrato: al piano terra attività commerciali e di servizio.

La costruzione, con struttura portante in muratura armata presenta solai in latero cemento e copertura con tetto a terrazza.

L'accesso al cespite posto in posizione d'angolo rispetto al fabbricato è consentito da un'ampia vetrina posta ridosso del marciapiede.

Si precisa che al momento del sopralluogo i lavori per gli interventi di manutenzione straordinaria erano ancora in corso e non completati





PIANO S1

Caratteristiche costruttive

Str. verticali:	in muratura.
Solai:	in latero-cemento
Copertura:	a terrazza
Pareti esterne:	rivestite in marmo
Pavimentazione interna:	in gres porcellanato di grande formato al piano terra e in mosaico originario dell'epoca di costruzione al piano S1
Pareti e soffitti interni:	intonacate e tinteggiate intercalati da interpareti in vetro
Infissi esterni:	in alluminio di colore bianco
Infissi interni:	porte in vetro
Impianto elettrico:	presente in fase di completamento
Impianto idrico:	presente in fase di completamento
Impianto termico:	provvisto di aria condizionata

Condizioni generali dell' unità immobiliare: **stato di manutenzione buono**: in seno di sopralluogo è risultato evidente che l'immobile ha subito recenti interventi di manutenzione ancora in fase di completamento

In particolare, oggetto della presente perizia tecnica è la seguente unità immobiliare:

1. Locale commerciale posto su due livelli, piano terra ed S1

Il locale commerciale presenta un buon impianto distributivo con ingresso posto all'angolo del fabbricato, tra Via Leonida Bissolati e via San Nicola da Tolentino, composto da un ampio locale di ingresso articolato poi in tre ulteriori ambienti attraverso interpareti vetrate molto luminose sebbene poste al piano terra: attraverso una scala ad unica rampa, si accede al piano S1 dove si trova il servizio igienico ed quattro locali deposito di diverse dimensioni .

Il locale è di prestigio per la consistenza e per la posizione: con affacci liberi su due lati, l'ubicazione tra Via Leonida Bissolati e Via San Nicola da Tolentino lo colloca in posizione strategica sia per il flusso veicolare sia per quello pedonale.

Con buone finiture presenta contrososfittatura per l'alloggiamento dell'illuminazione e diverse armadiature a muro di recente fattura al piano terra.

E' costituito da:

- un ampio locale d'ingresso
- tre locali separati da interpareti vetrate
- un servizio igienico
- quattro locali adibiti a deposito di diverse dimensioni

L'altezza dei locali è di mt. 3,20 al piano terra e 3,20-4,00 al piano s1

In relazione al calcolo della consistenza dell'immobile, si è adottato come valore di riferimento il metro quadrato di superficie commerciale, e le superfici utili lorde cioè al lordo delle tramezzature interne e al netto delle mura perimetrali esclusive sino ad uno spessore massimo di cm 50,00, calcolato dalla linea della superficie utile di calpestio, date dalla somma delle superfici principali e delle superfici accessorie omogeneizzate attraverso dei coefficienti di ragguaglio.

Le superfici interne individuate al piano S1 utilizzate come locali accessori all'attività commerciale, sono state calcolate al 50% della effettiva superficie.

SUPERFICI	mq	Coeff.	Tot. mq.
Superficie coperta tot.	105,00	1	105,00
Locali deposito piano S1	33,50	0,50	16,75
Superficie totale convenzionale			121,75

SUPERFICIE TOTALE Mq. 121,75 arrotondato a mq.122,00

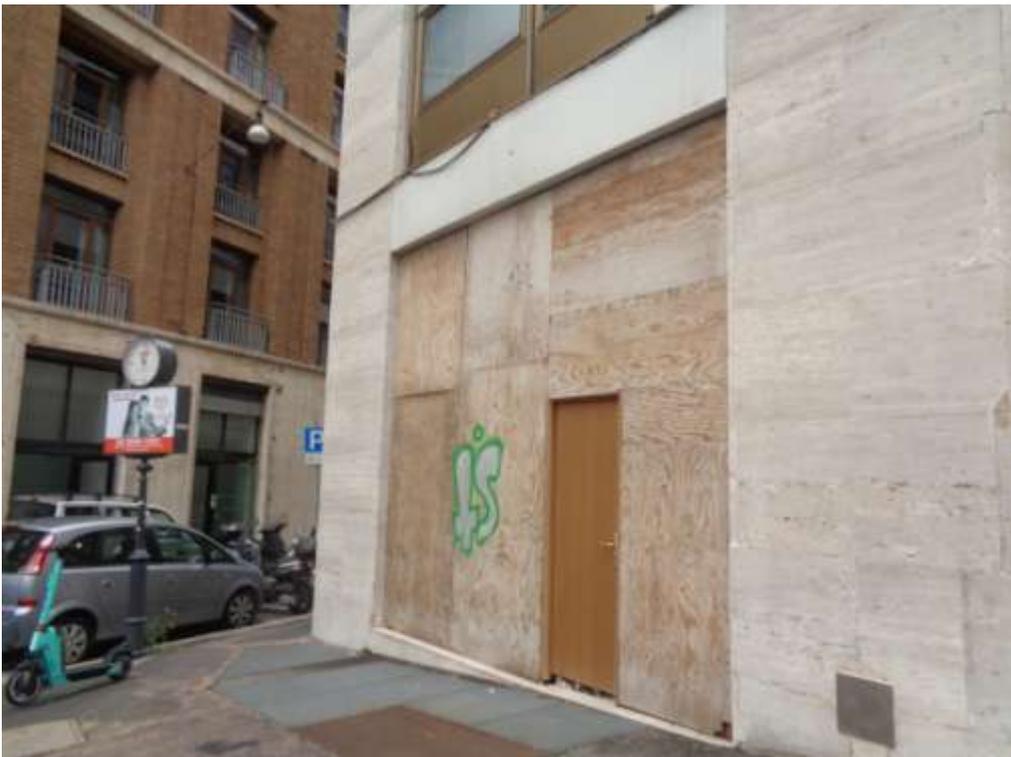
TITOLARITA':

L'immobile risulta intestato a :

TIRRENIA DI NAVIGAZIONE S.P.A. Sede in ROMA (RM) 00832450639 Proprieta' 1/1

Scorcio dell'immobile dall'esterno







Piano terra: interni







Piano S1, locali accessori







STIMA

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti: Borsa Immobiliare di Roma 1/2022
Borsino Immobiliare di Roma
Agenzia del Territorio- OMI 1/2022
Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa su internet

Bibliografia: "Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino
Ed.DEL- Tipografia del Genio Civile
"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenzza Puglisi
Ed.DEL- Tipografia del Genio Civile
"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi
Ed. Etas Libri

ALocale commerciale sito in Roma Via Leonida Bissolati 41-43, posto al piano terra ed s1

SUPERFICIE TOTALE Mq. 122,00

STIMA

APPARTAMENTO:

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla **Borsa Immobiliare di Roma**, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita R 16 Ludovisi (Municipio I) pari ad un valore che si attesta nella fascia di :

- €/mq. 5.900,00 per i locali commerciali di prima fascia.

2°Valore di riferimento

Il **Borsino Immobiliare** indica invece per appartamenti ricadenti nella medesima zona importi che si attestano:

- €/mq.3.300,00 - 4.700,00 per i locali commerciali

3°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2022, indica invece per appartamenti ricadenti nella medesima zona definita Centrale/LUDOVISI (VIA VENETO) B25

importi che si attestano:

- €/mq.3.300,00 - 4.900,00 per i locali commerciali

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano su € 5.500,00 – 6.000,00 per locali commerciali con caratteristiche simili.

STIMA ANALITICA

Dalla media dei valori ottenuti con i valori suindicati, esaminando con attenzione tutti i risultati di stima ottenuti, mediando tra di esse si ricava il seguente valore venale intermedio dell'immobile in oggetto tenendo conto delle sue peculiarità e della sua posizione, nonché della scarsa offerta riscontrata nell'area di immobili disponibili
€/mq,5.500,00

LOCALE COMMERCIALE :

mq.122,00 x 5.500,00=€ 671.000,00

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.24 pagine dattiloscritte, inclusa la presente e di n. 5 allegati, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Il C.T.U. si ritiene fin d'ora disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento di quanto esposto nella su estesa Consulenza Tecnica d'Ufficio,

Roma lì 14/06/2023

IN FEDE

Arch.Alessandra De Astis



Allegati:

1. Planimetria catastale
2. Visura catastale
3. Elaborato fotografico
4. Licenza di costruzione
5. Certificato di Agibilità