Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare

Fallimento n. 373/2022 - G.C. Hotel s.r.l.

G.D. Dott.ssa Caterina Bordo
Curatore Avv. Isabella Gigli

STIMA DELL'IMMOBILE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA
sito nel Comune di Roma. Via Monterosi n. 18

Nell'ambito della procedura in oggetto, la sottoscritta Arch. Claudia Ferreri, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 10481, è stata nominata per la stima del compendio immobiliare di proprietà della società fallita, situato in Roma in Via Monterosi n. 18, e precisamente un fabbricato con destinazione alberghiera di categoria 3 stelle, attualmente denominato *** .

Le operazioni peritali avevano inizio con il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima alla presenza della sig.ra*** del curatore fallimentare.

Nel corso dell'incontro prendevo visione dello stato dei luoghi sia esternamente che accedendo all'interno delle aree comuni e di alcune camere scelte "a campione", traendo documentazione fotografica e verificando la conformità degli ambienti rispetto alle planimetrie catastali acquisite dalla scrivente attraverso la piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate (allegato 1).

Esaminata quindi la documentazione disponibile ed eseguiti gli opportuni approfondimenti, indagini e valutazioni, è stata sviluppata la presente relazione con il seguente indice:

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
2. SINTESI DELLA SITUAZIONE CATASTALE E REGOLARITA' EDILIZIA
3. CONSISTENZA DELLA STRUTTURA
4. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
5. STIMA DELL'ALBERGO
6. INDICE DEGLI ALLEGATI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in esame si trova a Roma nel quartiere di Tor di Quinto, posizionato nell'area nord della città delimitata dalla via Cassia ad ovest, dalla sponda destra del fiume Tevere su tutto il lato a sud ed est e della sponda destra del rivolo dell'Aniene a nord.

La crescita urbana dell'area risale al XX Secolo quando, intorno al 1920, iniziò a svilupparsi l'abitato intorno al Piazzale di Ponte Milvio; tuttavia solo negli anni Cinquanta il quartiere iniziò la sua espansione verso Nord, con la costruzione di palazzine di lusso a Vigna Clara e sulla Collina Fleming, dove si trova il fabbricato oggetto di stima.

Il tessuto urbano è caratterizzato da viali alberati ed eleganti palazzine immerse nel verde. L'architettura rispecchia un mix di stili moderni e tradizionali, con edifici che variano dal razionalismo degli anni '50 alle soluzioni più contemporanee, con abbondanza di spazi verdi e servizi di alta qualità, tra cui scuole prestigiose, negozi di lusso, ristoranti rinomati e centri sportivi.

La presenza di infrastrutture ben sviluppate, come la vicinanza alla stazione ferroviaria di Vigna Clara, l'accesso alla Tangenziale Est e l'asse di Corso Francia, oltre che dei collegamenti del trasporto pubblico (autobus), facilita gli spostamenti verso il centro di Roma e le altre aree zone strategiche della città (stadio Olimpico, Auditorium Parco della Musica, Maxxi,…).

Pertanto, oltre a rappresentare un buon punto per soggiornare appena fuori dal centro storico, in un ambiente esclusivo e riservato lontano dal caos del centro cittadino ma allo stesso tempo ben collegato alle principali attrazioni di Roma, il quartiere offre numerose opportunità culturali e ricreative, grazie alla sua vicinanza a importanti istituzioni culturali e accademiche, come l'Università Luiss Guido Carli, ma soprattutto al complesso del Foro Italico, sede di numerosissimi eventi sportivi. Ne consegue che il bacino di utenza della struttura alberghiera di nostro interesse è rappresentato per la maggior parte sia da turisti interessati a tali tipi di eventi e manifestazioni sia da viaggiatori che si spostano per lavoro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La struttura alberghiera è costituita da un edificio isolato posizionato all'angolo tra via Civitella d'Agliano e via Monterosi, la strada che corre parallelamente alla ferrovia e che collega via Flaminia Nuova con via Flaminia.

Inquadramento territoriale (fonte: Google Earth) – immagine 1

L'immobile, che ospita un albergo con classificazione 3 stelle denominato *** , è di proprietà della G.C. Hotel s.r.l. la quale, in base ad atto di affitto di azienda del 07/03/2018, concedeva il godimento dell'immobile pignorato alla società*** attualmente esercita l'attività alberghiera. L'accordo per il godimento dell'azienda rimane in vigore fino al 31/03/2025 o comunque fino alla data della vendita dell'immobile in sede di gara (allegato 9).

Il fabbricato, di forma rettangolare e con struttura in cemento armato, è formato da otto piani fuori terra, due piani interrati e un piano copertura, e comprende – oltre alle 73 camere – un ristorante, un bar, sale comuni, sale riunioni, una palestra, alcuni depositi e un'autorimessa.

Esternamente è definito da una geometria architettonica abbastanza semplice, con i prospetti scanditi dagli aggetti dei balconi e dalle finestre disposte in modo regolare e caratterizzati da diversi tipi di rivestimenti: in pietra al piano terra (la stessa pietra che riveste anche il muro di cinta che delimita il lotto verso la strada) e in gres - di diverse forme e colorazione - ai piani superiori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

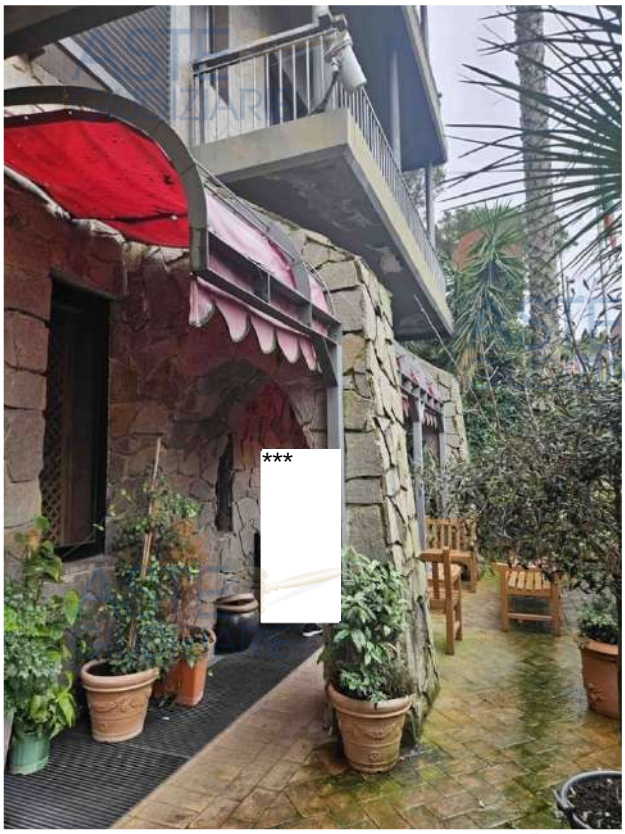
L’ingresso principale dal civico 18 di via Monterosi, che risulta arretrato rispetto alla strada per la presenza di un’area esterna pavimentata, presenta una grande pensilina curvilinea con struttura in ferro e – lateralmente – alcuni archi in muratura intervallati da ulteriori pensiline parasole.

È inoltre presente, sulla facciata verso via Civitella d’Agliano, una scala di emergenza esterna con struttura e copertura metallica.

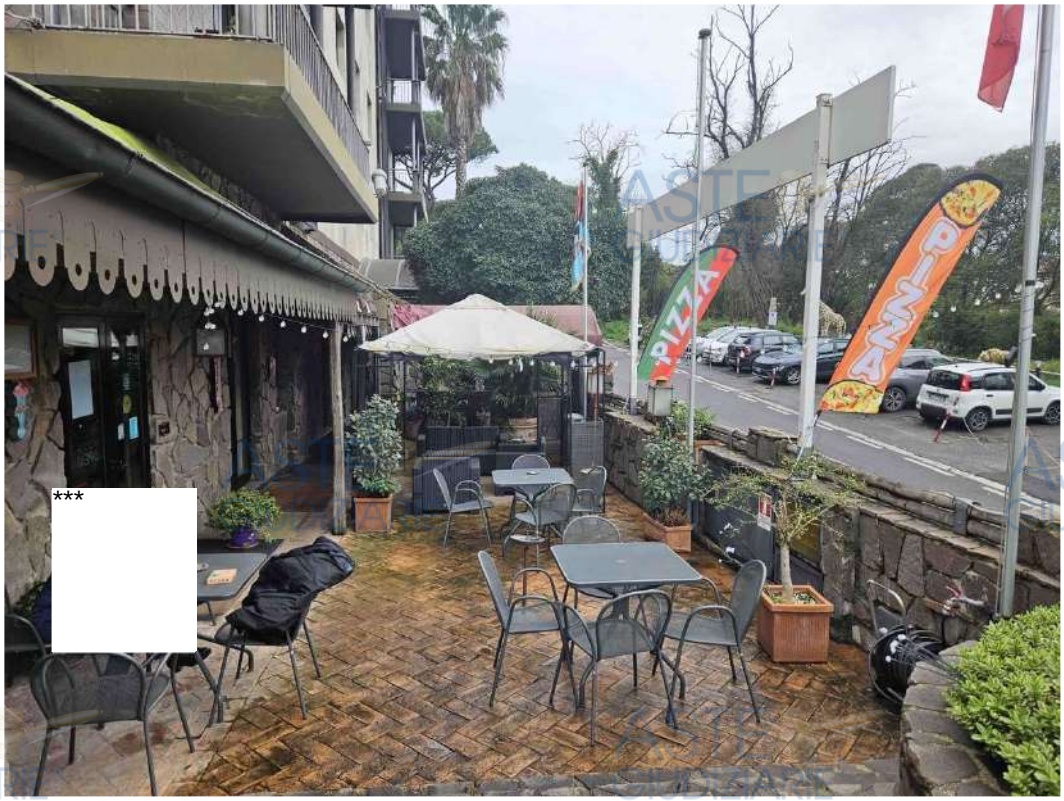
Come si evince anche dalle foto allegate il fabbricato si trova esternamente in uno scarso stato manutentivo; si segnalano in particolare lo stato dei sottobalconi (oggetto di infiltrazioni diffuse che hanno portato in più punti al distacco dell’intonaco) e delle ringhiere, oltre che il distacco di ampie porzioni del rivestimento in gres sul prospetto posteriore.

Prospetto principale su via Monterosi – foto 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

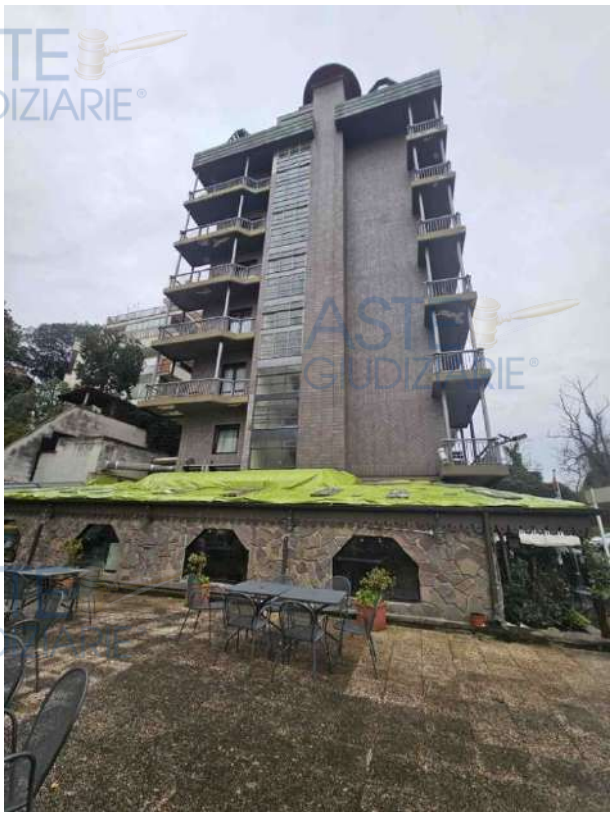
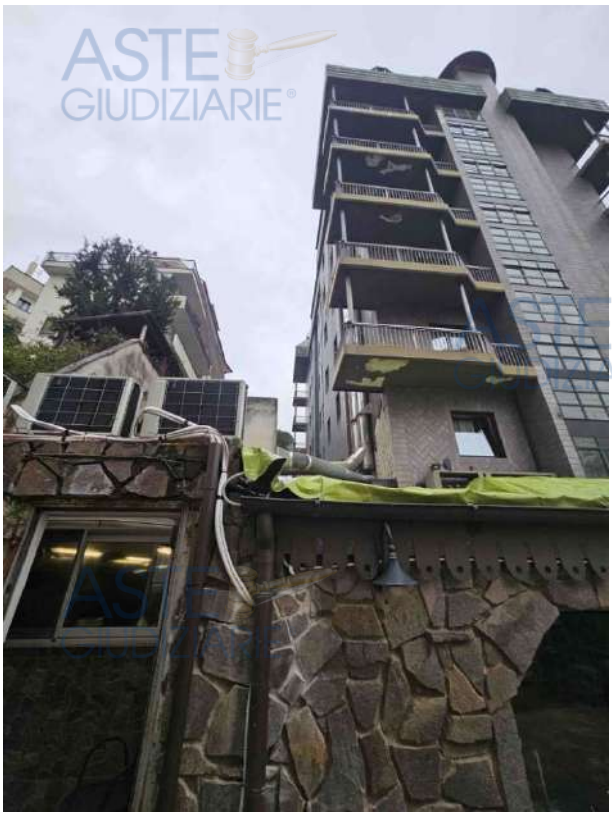


Pensiline di ingresso e laterali – foto 3 e 4



Area esterna verso via Monterosi – foto 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prospetto laterale – foto 6 e 7

Prospetto del fabbricato, distacco del rivestimento e stato dei sottobalconi – foto 8 e 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scala di emergenza esterna e stato dei sottobalconi – foto 10 e 11

Prospetto posteriore – foto 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Balcone “tipo” su via Monterosi e dettaglio della ringhiera – foto 13 e 14

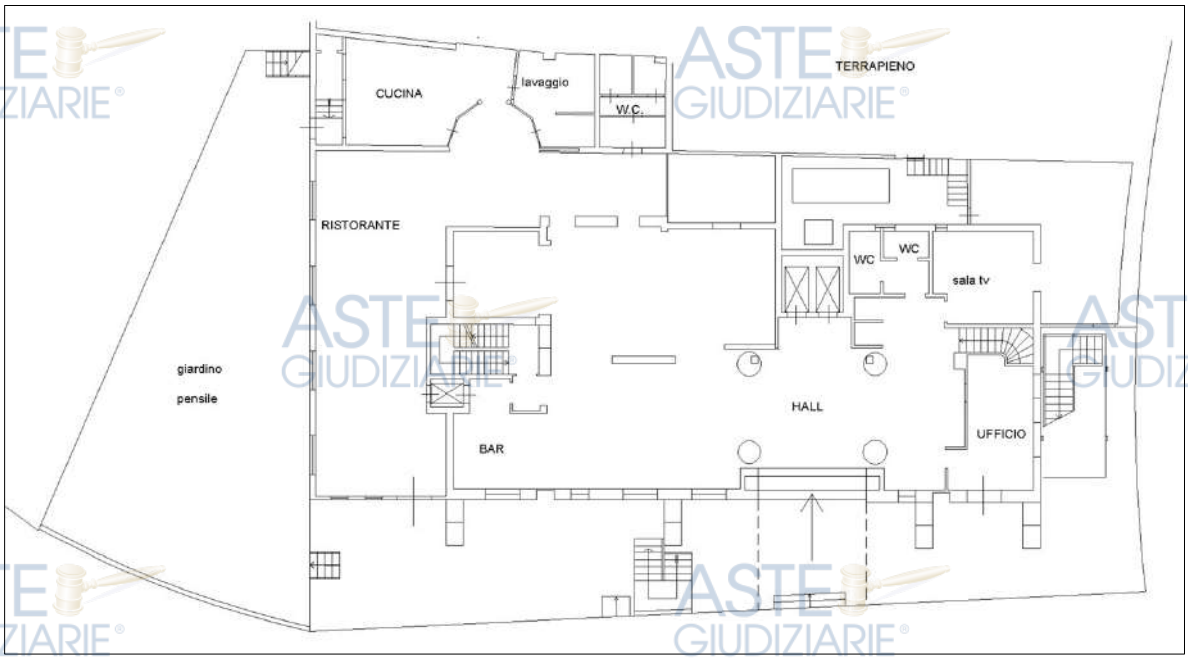
Passando alla descrizione dell’interno dell’albergo, tutti i livelli sono connessi da un gruppo di due ascensori adiacenti e da un vano scale (che presenta un ulteriore ascensore di servizio), oltre che dalla scala esterna di emergenza.

L’ingresso principale è posizionato sul prospetto verso via Monterosi e da qui si accede alla hall con la reception - attrezzata con angolo bar e divani - dalla quale si entra nella sala ristorante (con retrostanti servizi) mentre, sulla destra rispetto al desk dell’accoglienza, si trovano altri servizi igienici, un ufficio e una sala tv. Adiacente al ristorante è presente una grande terrazza di forma trapezoidale con una serie di tavolini all’aperto (v. foto 26 e 27 a pag. 13), che costituisce la copertura dell’autorimessa sottostante.

Quanto alle finiture interne i pavimenti sono in cotto, pietre e parquet, mentre le pareti presentano parati in tessuto, rivestimenti in legno e pietre, e solo in alcune parti sono rifinite ad intonaco con tinteggiatura. Gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio e vetro mentre quelli interni sono in legno; sono presenti controsoffitti a varie altezze, sia in cartongesso che in legno.

Nella cucina i pavimenti e i rivestimenti delle pareti sono in materiale ceramico.

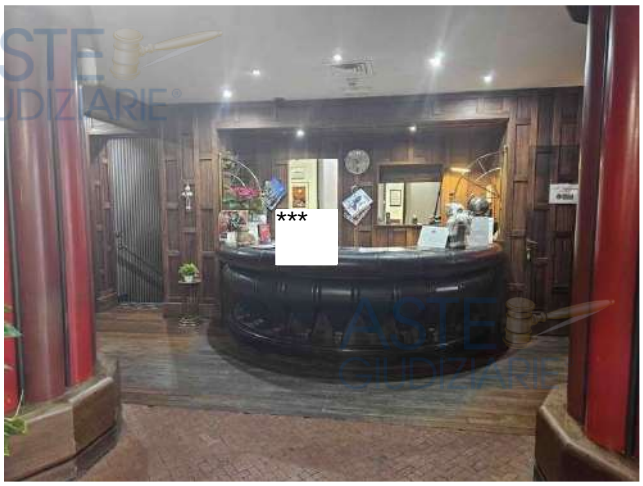
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



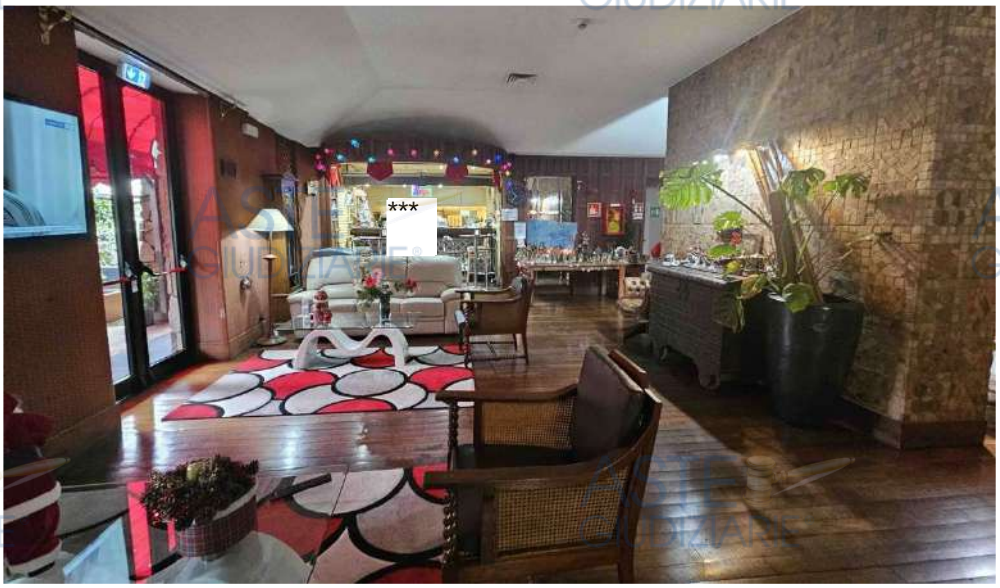
Planimetria catastale del piano terra – grafico 15

Hall al piano terra – foto 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

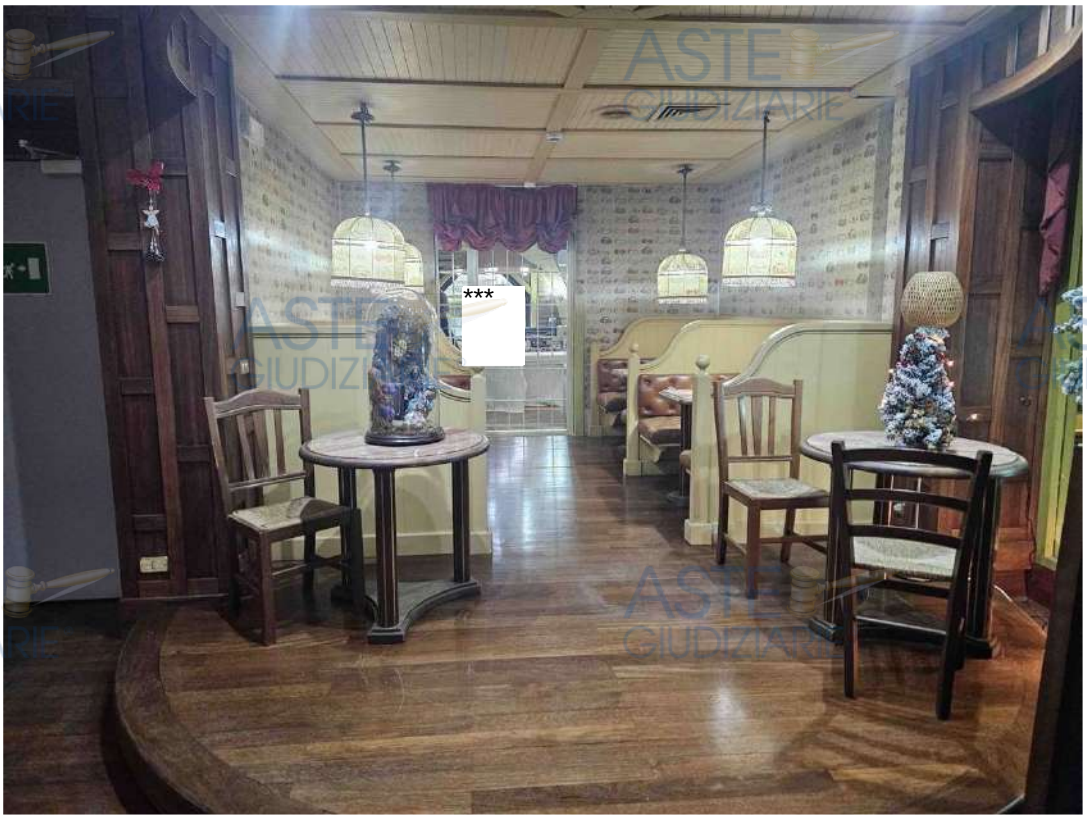


Reception e desk al piano terra – foto 17 e 18



Hall al piano terra – foto 19 e 20

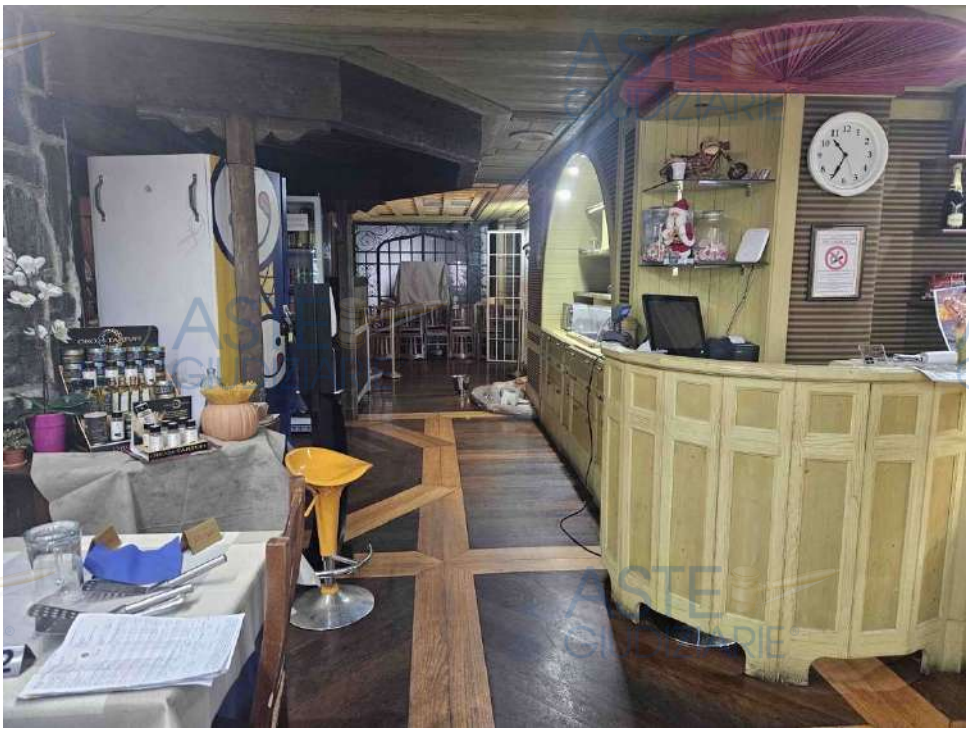
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Area tavolini adiacente al bar – foto 21

Sala ristorante – foto 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sala ristorante – foto 23

Cucina – foto 24 e 25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terrazza adiacente alla sala ristorante – foto 26 e 27

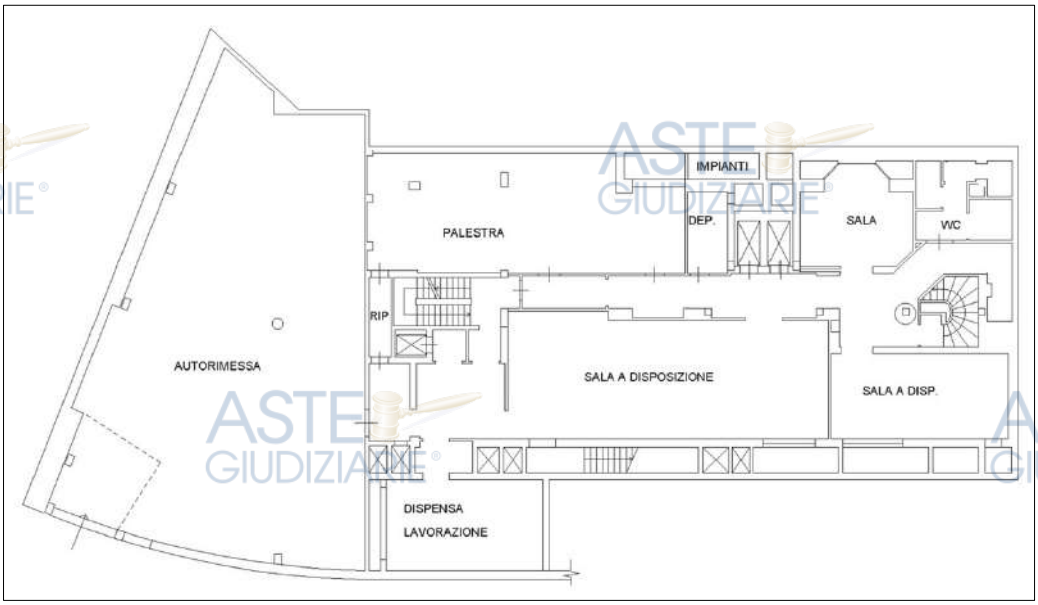
Al primo piano interrato sono presenti, oltre all'autorimessa, diverse sale comuni a disposizione degli ospiti, una palestra con soffitto a volte, i servizi igienici e un vano adibito a dispensa.

L'autorimessa, costituita da un ambiente unico di forma trapezoidale, dispone di un accesso carrabile a serranda direttamente da via Monterosi (angolo con via Castelfranco Veneto).

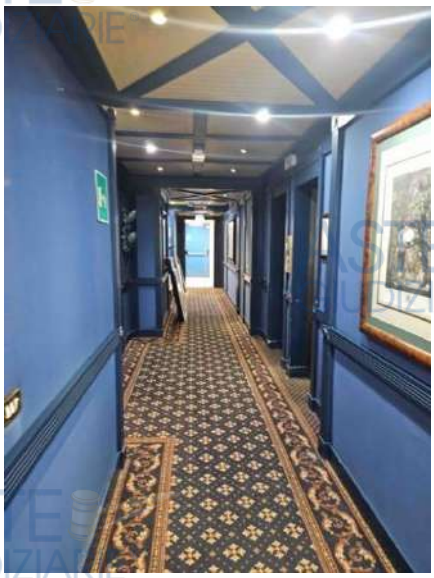
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si segnalano, all'interno dell'autorimessa, diversi fenomeni infiltrativi che interessano il soffitto e che hanno portato al distacco dell'intonaco, dovuti con ogni probabilità a problematiche nella tenuta dell'impermeabilizzazione della terrazza soprastante (v. foto pag.15 e 16).

Quanto ai materiali utilizzati, le sale a disposizione e i corridoi sono caratterizzati da una pavimentazione in moquette e pareti sia tinteggiate che rivestite con parati in tessuto; la palestra si presenta con pavimento in parquet, rivestimenti murari in mattoni a faccia vista e in materiale lapideo.

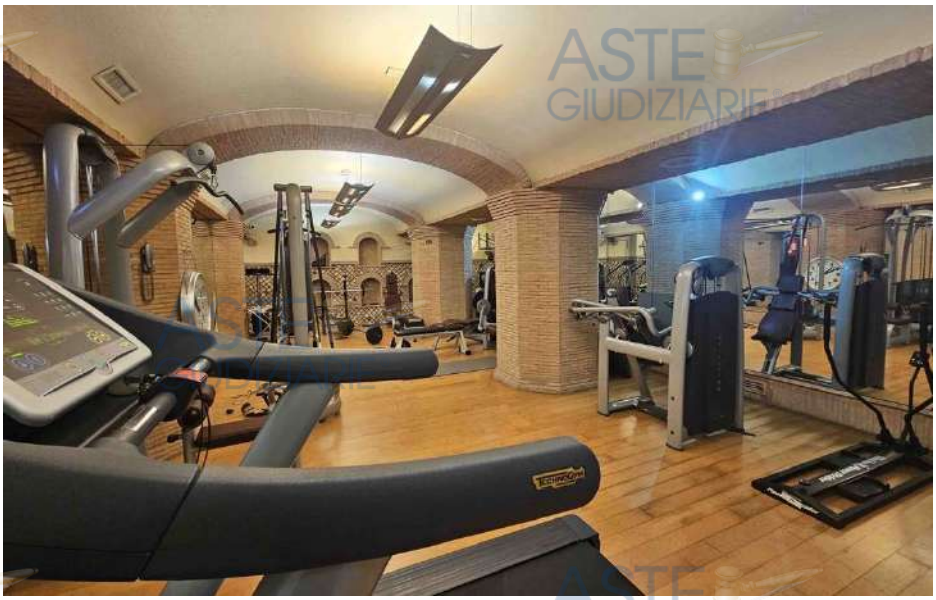


Planimetria catastale del primo piano interrato – grafico 28



Disimpegno al primo piano interrato – foto 29 e 30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Palestra al primo piano interrato – foto 31

Autorimessa – foto 32 e 33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Autorimessa, dettaglio delle infiltrazioni sul soffitto – foto 34

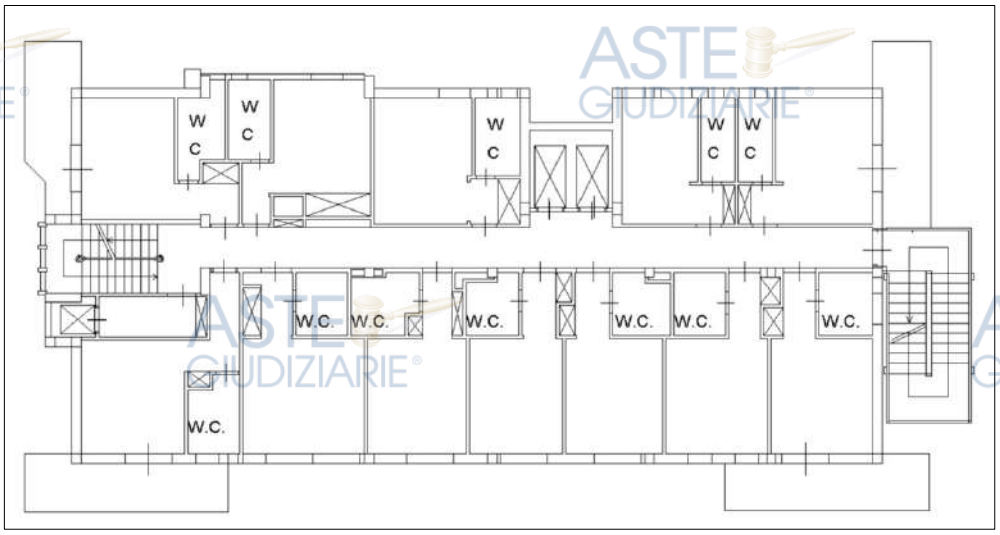
Il secondo piano interrato è composto invece da una serie di locali tecnici e di ambienti adibiti a deposito, oltre che dagli spogliatoi e dalla mensa del personale (v. allegato 1, planimetrie catastali).

I piani che vanno dal primo al sesto presentano la stessa disposizione interna, con le camere (12 camere per piano) distribuite ai due lati del corridoio che divide nel senso longitudinale la pianta rettangolare in due parti uguali. Le quattro camere posizionate “di testa” dispongono anche di balconi su ogni piano.

Le camere presentano tutte le stesse finiture e tipologia di arredo, con pavimentazione prevalentemente in parquet (solo alcune in ceramiche o moquette) e le pareti ad intonaco con tinteggiatura. Lo stesso è a dirsi per i rispettivi bagni, come mostrano le foto seguenti, alcuni con vasca e altri con doccia, con pavimenti e rivestimenti in ceramiche e piani lavabo in marmo. Gli infissi esterni sono del tipo con profili in alluminio e doppi vetri.

I corridoi di distribuzione alle camere, dotati di controsoffitti, hanno pavimenti con moquette e pareti rivestite con carta da parati (ai piani primo e secondo) oppure ad intonaco con tinteggiatura (ai piani superiori).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria catastale del secondo piano – grafico 35

Camere – foto 36 e 37

Camera e corridoio – foto 38 e 39

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bagno in camera – foto 40 e 41

Camere – foto 42 e 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camere – foto 44 e 45

Vano scala e ascensori al piano – foto 46 e 47

Corridoio e vano di servizio con ascensore – foto 48 e 49

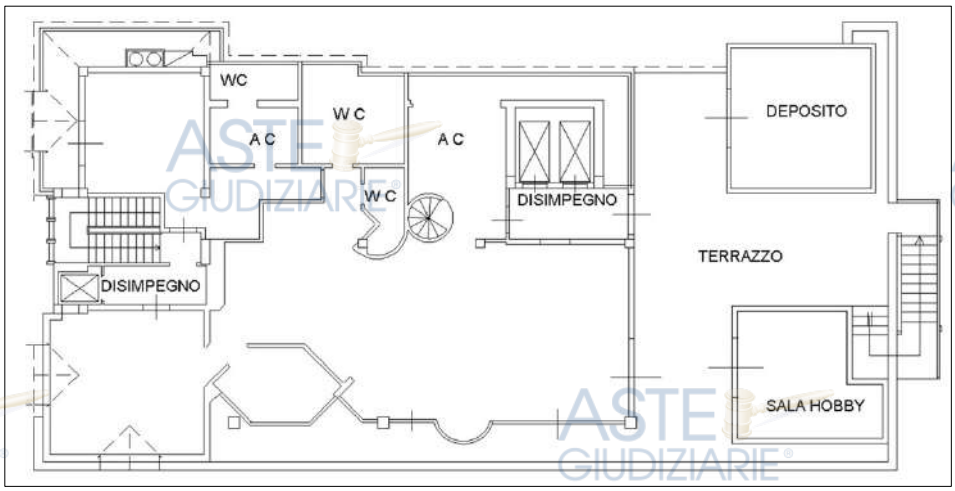
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il settimo piano (attico), che si sviluppa su una superficie inferiore rispetto ai piani sottostanti per la presenza di una terrazza, è composto da una grande sala eventi, con i relativi servizi, e da un'ultima camera (suite). Come anticipato dispone di un terrazzo situato nella porzione verso la scala di emergenza, dove sono presenti due manufatti adibiti a deposito, realizzati in muratura e particolari coperture in ferro a forma di tronco di piramide (v. foto 55). Le stesse coperture caratterizzano anche una porzione della sala eventi e della suite sul lato completamente opposto.

La sala eventi presenta una pavimentazione mista in parquet e materiale lapideo e le pareti con rivestimenti in pietra, intonaco con tinteggiatura e stucchi decorativi; l'ambiente si caratterizza per la presenza di vari elementi architettonici decorativi in gesso e per un caminetto in muratura dalla forma circolare.

La copertura della sala eventi e della suite è piana e risulta accessibile tramite una scaletta in ferro posizionata sul terrazzo del sesto piano.

Su tale copertura - priva di pavimentazione e lasciata con la guaina impermeabilizzante a vista - sono presenti alcuni piccoli locali tecnici, uno a forma di parallelepipedo con struttura in ferro e vetro (al cui interno era collocata una scala a chiocciola, ora rimossa, che collegava il lastrico con il piano sottostante) e due con una particolare forma "a cupola" (v. foto 54 e 56).



Planimetria catastale del settimo piano – grafico 50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sala eventi al settimo piano – foto 51

Sala eventi al settimo piano – foto 52

Terrazzo al settimo piano – foto 53 e 54

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terrazzo al settimo piano – foto 55

Lastrico solare – foto 56

Vista dal settimo piano – foto 57

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come rilevato nel corso del sopralluogo e come si evince anche dalle foto allegate, le condizioni manutentive generali riscontrate all'interno dell'albergo sono scarse, sia a causa del diffuso stato di vetustà delle camere, dei relativi servizi e della maggior parte degli ambienti comuni, sia a causa di alcune problematiche di tipo tecnico.

Il settimo piano (attico) presenta infatti numerosi fenomeni di tipo infiltrativo dovuti, con ogni probabilità, sia alla mancata tenuta degli infissi e dell'impermeabilizzazione del terrazzo a livello, sia alla guaina del lastrico soprastante, che risulta in più punti danneggiata (v. foto 56).

Quanto invece al resto degli ambienti interni (camere, corridoi, bagni) questi necessitano sicuramente di importanti interventi di manutenzione edile, impiantistica e rinnovo di finiture e arredi (tutto piuttosto usurato e vetusto).

Del resto, il pessimo livello manutentivo interno è dimostrato anche dalle numerosissime recensioni pubblicate *on line* che lamentano l'inadeguatezza delle camere sia come dimensioni che per la tipologia, qualità e vetustà delle finiture (presenza di moquette consumata,…), sicuramente non corrispondenti ad una categoria 3 stelle.

Problematiche di tipo infiltrativo al settimo piano – foto 58 e 59

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esempi dello stato manutentivo delle finiture nelle camere – foto 60 e 61

2. SINTESI DELLA SITUAZIONE CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIA

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente relazione è attualmente intestato, per l'intera proprietà, alla G.C. HOTEL srl con sede in Roma (allegato 1).

È accatastato in categoria D/2 (alberghi e pensioni con fini di lucro) ed iscritto al catastato fabbricati del comune di Roma con i seguenti identificativi:

- foglio 234, particella 101, subalterno 502

Allo stato attuale, come è stato verificato durante il sopralluogo, le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi (allegato 1). Sono state rilevate alcune lievi difformità relative alla disposizione di alcuni tramezzi ai piani terra, settimo, primo e secondo interrati, alla chiusura di una finestra al piano terra e alla rimozione della scala a chiocciola al settimo piano.

Per tali difformità, già oggetto di una CILA in sanatoria presentata nel 2013, come di seguito meglio specificato, dovrà essere eseguito il relativo aggiornamento catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA[1]

Il fabbricato veniva realizzato con Licenza edilizia n. 505 del 17/02/1968 relativa all'ultimo progetto di variante presentato n. 40722 del 18/12/1967 (allegato 2).

Successivamente all'edificazione originaria, lo stato dei luoghi subiva delle modifiche in base ai seguenti titoli, presentati presso la XX Circoscrizione di Roma (oggi Municipio XV):

- D.I.A prot. n. 27565 del 31/07/1998
- D.I.A prot. n. 22778 del 22/06/1999
- D.I.A prot. n. 27317 del 03/08/2000

La prima D.I.A. aveva ad oggetto la realizzazione del locale autorimessa al primo piano interrato del fabbricato, e contestualmente alla pratica edilizia avveniva anche la denuncia delle opere in cemento armato al Genio Civile con prot. n. 4765 del 12/10/1998 (allegato 3).

Per quanto riguarda gli altri due titoli edilizi citati, non presenti in atti, si segnala come non sia risultato possibile visionarli poiché non più nella disponibilità del Municipio XV (ex XX). Dalla lettura della precedente CTU del 2020 emerge, infatti, che il Municipio rispondeva con esito negativo alla domanda di accesso agli atti presentata dal Consulente Tecnico "*forse in conseguenza dell'allagamento dell'archivio avvenuto nel 2012*" (allegato 4).

Tuttavia, dall'analisi della documentazione di condono in atti, in particolare della Annotazione resa ai sensi dell'art. 357 cpp per i reati accertati in Roma in via Monterosi n. 18 del 28/08/2006 (allegato 4), risulta che la DIA del 1999 veniva presentata per le coperture a cupola degli impianti tecnologici sul lastrico solare, che avrebbero dovuto essere in grigliato metallico (e non in muratura come veniva accertato dalla Polizia municipale), mentre la DIA del 2000 prevedeva la realizzazione di alcuni locali per ospitare attrezzature tecniche, quali cassoni per acqua e celle frigorifere (gli stessi locali che, successivamente, venivano poi adibiti a cucina

[1] L'analisi della situazione urbanistico-edilizia del fabbricato si basa sulla documentazione disponibile anche acquisita dalla precedente CTU nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 718/2018

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del ristorante dell'hotel).

Ad ogni modo, risultando impossibile visionare la documentazione relativa alle due pratiche edilizie, si ritiene di non potersi esprimere sull'oggetto delle stesse.

In seguito venivano presentate presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma una serie di domande di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 326/2003. Alcune di queste istanze sono state perfezionate e dunque le relative Concessioni sono state rilasciate, altre domande risultano comunque rilasciabili e l'istruttoria potrà essere conclusa previo pagamento delle relative oblazioni, altre ancora sono state rigettate dal Comune di Roma.

Si riporta di seguito un riepilogo della suddetta documentazione:

- **Concessioni edilizie in sanatoria rilasciate** (opere senza aumento di superficie o volume con destinazione d'uso turistica - allegato 5)

1- Domanda di Condono prot. 0/568123/0 del 10/12/2004 con rilascio della relativa Concessione edilizia in sanatoria n. 356705 del 26/02/2013 per realizzazione di recinzione esterna in muratura di pietrame, al piano terra;

2- Domanda di Condono prot. 0/570298/0 del 10/12/2004 con rilascio della relativa Concessione edilizia in sanatoria n. 356702 del 26/02/2013 per realizzazione di archi in muratura a sostegno di tende parasole e pensiline esterne, al piano terra;

3- Domanda di Condono prot. 0/570954/0 del 10/12/2004 con rilascio della relativa Concessione edilizia in sanatoria n. 356676 del 25/02/2013 per spostamento e modifica di finestre sulle facciate ristrutturate;

4- Domanda di Condono prot. 0/572015/0 del 10/12/2004 con rilascio della relativa Concessione edilizia in sanatoria n. 356675 del 25 /02/2013 per realizzazione di vano caldaia a servizio dell'albergo, al piano rialzato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5- Domanda di Condono prot. 0/570926/0 del 10/12/2004 con rilascio della relativa Concessione edilizia in sanatoria n. 356673 del 25/02/2013 per realizzazione di manufatti di copertura di locali tecnologici (extra corsa ascensori) con materiali diversi, al piano ottavo o piano copertura.

- **Concessioni edilizie in sanatoria ancora da ritirare** (previo pagamento degli oneri – allegato 6)

1- Domanda di Condono prot. 0/571926/0 del 10/12/2004 per ristrutturazione con rifacimento delle parti strutturali del solaio di copertura del piano attico (opere di manutenzione straordinaria con destinazione d'uso turistica senza aumento di superficie); la concessione risulta ancora da ritirare previo pagamento della somma complessiva di **€ 2.349,45** calcolata alla data del 05/02/2013 (per diritti, oblazione statale e oblazione regionale)

2- Domanda di Condono prot. 0/572001/0 del 10/12/2004 per risanamento del piano attico, già destinato a soggiorno al coperto, con creazione di spazi connessi alla attività ricettiva (opere di manutenzione straordinaria con destinazione d'uso turistica senza aumento di superficie); la concessione risulta ancora da ritirare previo pagamento della somma di **€ 94,17** calcolata alla data del 22/05/2013

3- Domanda di Condono prot. 0/568893/0 del 10/12/2004 per cambio di destinazione d'uso da locali servizi a cucina, wc e sala tv al piano terra, sup. lorda mq 71,89 (cucina e wc) e mq 43,21 (sala tv) con destinazione d'uso turistica; dall'istruttoria dell'Ufficio Condono risulta rilasciabile la relativa concessione edilizia in sanatoria previo pagamento della somma complessiva di **€ 37.073,67** calcolata alla data del 18/09/2014 (per diritti, oneri, oblazione statale e oblazione regionale)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4- Domanda di Condono prot. 0/571073/0 del 10/12/2004 per restauro e risanamento di locali interrati già adibiti a servizi per l'attività ricettiva, con diverso utilizzo al piano primo interrato, sup. lorda mq 331,00 con destinazione d'uso turistica; dall'istruttoria dell'Ufficio Condono risulta rilasciabile la relativa concessione edilizia in sanatoria previo pagamento della somma complessiva di **€ 159.856,47** calcolata alla data del 16/12/2014 (per diritti, oneri, oblazione statale e oblazione regionale)

5- Domanda di Condono prot. 0/573503/0 del 10/12/2004 per restauro e risanamento di parte del piano secondo interrato già adibito a servizi per l'attività ricettiva, con diverso utilizzo, sup. lorda mq 63,00 con destinazione d'uso turistica; dall'istruttoria dell'Ufficio Condono risulta rilasciabile la relativa concessione edilizia in sanatoria previo pagamento della somma complessiva di **€ 26.679,35** calcolata alla data del 03/06/2014 (per diritti, oneri, oblazione statale e oblazione regionale)

Si evidenzia, dunque, che la cifra complessiva relativa agli oneri e oblazioni ancora da versare al Comune di Roma al fine del ritiro delle concessioni in sanatoria sopra elencate ammonta ad € 226.053,11, arrotondato in **€ 226.000,00**. In merito a questo importo, si fa presente che, poiché dalle richieste dell'Ufficio Condono sono passati ormai più di 10 anni, per la definizione delle rispettive pratiche le somme già conteggiate dal Comune potrebbero subire un incremento che non può essere valutato in questa sede.

- **Concessioni edilizie in sanatoria rigettate**[2] (allegato 7)

1- Domanda di Condono prot. 0/574439/0 del 10/12/2004 per chiusura di "piramidi" in ferro lamellare adibite a copertura di servizi tecnologici al piano settimo, sup. lorda mq 58,00, con reiezione dell'istanza in base a determinazione dirigenziale n. rep. QI/203/2015 e prot. n. QI/25053/2015 del 16/02/2015

[2] Per queste istanze si esclude la possibilità di riapertura dei termini, fatta salva una eventuale rivalutazione da parte del Comune che, comunque, non può ritenersi fattibile in questa sede.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2- Domanda di Condono prot. 0/568829/0 del 10/12/2004 per installazione di una tettoia in prossimità del torrino sopra il vano scala, al piano ottavo (senza aumento di superficie o di volume), con reiezione dell'istanza in base a determinazione dirigenziale n. rep. QI/194/2015 e prot. n. QI/24693/2015 del 16/02/2015

3- Domanda di Condono prot. 0/568795/0 del 10/12/2004 per realizzazione di locale ristorante a servizio dell'attività alberghiera previa chiusura di tettoia preesistente al piano terra, sup. lorda mq 140,00, con reiezione dell'istanza in base a determinazione dirigenziale n. rep. QI/336/2015 e prot. n. QI/35691/2015 del 03/03/2015

4- Domanda di Condono prot. 0/573725/0 del 10/12/2004 per ampliamento della volumetria preesistente (soggiorno al coperto) al piano attico (settimo) mediante realizzazione di pareti esterne in muratura, ferro e vetri, sup. lorda mq 63,00, con reiezione dell'istanza in base a determinazione dirigenziale n. rep. QI/202/2015 e prot. n. QI/25007/2015 del 16/02/2015

Dalla lettura della CTU redatta nel 2020 emergeva che la proprietaria società G.C. Hotel S.r.l. Unipersonale, rappresentata e difesa dall'avv. *** data 02/05/2015 presentava ricorso al T.A.R. Lazio avverso i provvedimenti di rigetto delle domande di condono sopra elencate.

Da ultimo, in data 11/07/2013 veniva presentata una C.I.L.A in sanatoria prot. 50943 per opere di demolizione e ricostruzione di tramezzature interne per una più funzionale distribuzione degli spazi, smontaggio della scala a chiocciola in metallo di collegamento fra il piano 7 e il piano 8 (coperture) e realizzazione di controsoffittature (allegato 8).

Pertanto, dalla verifica della documentazione disponibile relativa alla regolarità edilizia dell'immobile, allo stato attuale risultano abusive le seguenti opere:

- manufatti con coperture piramidali in ferro lamellare al piano settimo (v. foto 55 e 57)
- manufatto con struttura in metallo e vetro posizionato sul piano copertura (v. foto 56)
- chiusura del locale ristorante al piano terra (v. foto 27)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ampliamento della volumetria preesistente al piano settimo rispetto a quanto era stato previsto nel progetto del 1967, con chiusura di alcune porzioni di terrazzo e ampliamento dello stesso in alcuni punti.

Per tali abusi si prevede il ripristino dello stato dei luoghi (anche con eventuali sanzioni pecuniarie) previa presentazione della pratica edilizia presso il Comune di Roma e successivo aggiornamento catastale, con una spesa che si stima forfettariamente nella somma indicativa di € 100.000,00 (escluse sanzioni)[3].

Si fa presente che, non avendo potuto visionare le due D.I.A prot. 22778 del 1999 e prot. 27317 del 2000, non è possibile esprimersi con assoluto grado di certezza in merito alla conformità urbanistico-edilizia del locale dispensa-lavorazione al piano primo interrato, degli ampliamenti al piano terra corrispondenti ai locali cucina e w.c. del ristorante e ai locali annessi alla sala TV, oltre che della scala antincendio esterna, non previsti dal progetto originario e presumibilmente realizzati in base alle citate D.I.A.

Tuttavia, riguardo ai suddetti ampliamenti al piano terra, si osserva che, comunque, la domanda di condono prot. 0/568893/0 del 10/12/2004 per cambio di destinazione d'uso da locali servizi a cucina, wc e sala tv, risulta rilasciabile da parte dell'Ufficio Condono.

Pertanto, ai fini della stima, si ritiene opportuno tenere conto di quanto sopra specificato applicando, in via precauzionale, al valore finale dell'immobile un deprezzamento del 5% per l'eventuale sussistenza di vizi edilizi.

3. CONSISTENZA DELLA STRUTTURA

In merito al computo della consistenza dell'immobile, la sua superficie commerciale, utilizzata per stimarne il valore di mercato, si determina calcolandone in primo luogo la superficie al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne, in secondo luogo la superficie omogeneizzata delle

[3] Si conferma il costo forfettario già stimato dal precedente CTU perché ritenuto condivisibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pertinenze di uso esclusivo. La superficie dei balconi e della terrazza, in quanto pertinenze esclusive di ornamento, è computata nella misura del 25% fino a 25,00 mq e al 10% per la quota eccedente; i servizi presenti ai due piani interrati e l'autorimessa, come pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, sono ragguagliati nella percentuale del 50%, poiché comunicanti con i vani principali, mentre per la centrale termica si applica la ponderazione al 25% perché non comunicante. Quanto invece alla superficie esterna pertinenziale presente ai piani terra e primo verrà calcolata al 10%.

Si specifica che le superfici lorde relative alle diverse destinazioni d'uso ai vari piani, sono state tratte dalla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. redatta nel 2020.

piano	destinazione	SUPERFICIE LORDA (mq)	incidenza	SUP. COMMERCIALE (mq)
S2	depositi, spogliatoi e servizi	441,00	50%	220,50
S1	sale a disposizione, palestra, servizi	478,00	50%	239,00
S1	autorimessa	250,00	50%	125,00
T	hall, sale comuni, uffici, cucina e servizi	425,00	100%	425,00
T	ristorante	122,00	10%	12,20
T	area esterna di pertinenza	419,00	10%	41,90
1	camere e servizi	311,00	100%	311,00
1	balconi	20,50	25%	5,13
1	centrale termica	33,00	25%	8,25
1	area esterna di pertinenza	89,00	10%	8,90
2	camere e servizi	311,00	100%	311,00
2	balconi	37,00	25%	9,25
3	camere e servizi	311,00	100%	311,00
3	balconi	37,00	25%	9,25
4	camere e servizi	311,00	100%	311,00
4	balconi	37,00	25%	9,25
5	camere e servizi	311,00	100%	311,00
5	balconi	37,00	25%	9,25
6	camere e servizi	311,00	100%	311,00
6	balconi	37,00	25%	9,25
7	sala e saletta eventi	101,00	100%	101,00
7	suite e servizi	102,50	100%	102,50
7	ampliamenti sul terrazzo esistente	29,00	10%	2,90
7	ampliamenti del piano	8,50	0%	0,00
7	servizi coperti "a piramide"	52,00	10%	5,20
7	servizi coperti "a piramide" (ampliamento del piano)	5,00	0%	0,00
7	terrazzo	25,00	25%	6,25
		70,00	10%	7,00
			totale	3.222,98

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie commerciale totale, che si arrotonda a **3.223,00 mq**, tiene conto delle seguenti considerazioni:

- la superficie del ristorante al piano terra, poiché oggetto di domanda di condono rigettata, è considerata con l'originaria destinazione d'uso di area di pertinenza esterna, con relativo ragguaglio al 10%;
- la porzione del piano settimo ricavata dall'ampliamento abusivo sul terrazzo esistente è considerata con l'originaria destinazione d'uso a terrazzo, con relativo ragguaglio al 10%;
- la superficie del piano settimo ricavata dall'ampliamento abusivo del terrazzo esistente e dalla sua successiva chiusura non viene considerata (non potendo concorrere alla consistenza complessiva in quanto, appunto, non regolare);
- i due locali servizi con copertura "a piramide", poiché oggetto di domanda di condono rigettata, sono considerati con l'originaria destinazione d'uso a terrazzo, con relativo ragguaglio al 10%.

4. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Nell'ambito dell'incarico affidatomi, e per lo svolgimento della presente perizia di stima, si premettono le seguenti assunzioni:

- Data della valutazione: settembre 2024
- La prestazione professionale viene svolta in ambito giudiziario
- Studio e analisi dei criteri estimativi più adeguati alla tipologia edilizia in esame: la destinazione turistico-ricettiva rappresenta una *asset class* ben specifica del mercato real estate e pertanto la valutazione degli immobili che ne fanno parte necessita di specifiche analisi con un più elevato livello di complessità rispetto alle altre tipologie di immobili. L'attività valutativa avente oggetto gli immobili alberghieri è infatti caratterizzata da una difficoltà maggiore rispetto alle altre categorie, rispecchiando di fatto la complessa natura dell'immobile e, di conseguenza, il relativo mercato delle compravendite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Approfondimento delle indagini: data l'atipicità del bene da stimare, una corretta valutazione non può prescindere da un'approfondita analisi del mercato alberghiero e delle sue dinamiche sia a livello nazionale che sul territorio di Roma Capitale. L'indagine svolta per la valutazione richiesta si è basata dunque sullo studio dei *Report* ed *Insight Paper* pubblicati dai gruppi di lavoro più noti ed accreditati[4] nonché sulla ricerca di comparabili e la ricerca degli elementi finanziari e immobiliari su cui basare la stima oltre ad una expertise professionale maturata
- Il valutatore è esonerato da qualsiasi attività di Highest and Best Use (massimo e miglior utilizzo)
- Il valutatore non ha eseguito alcuna indagine ambientale
- Poiché non espressamente previsto, non è stata eseguita alcuna verifica relativa alla conformità della proprietà sotto il profilo impiantistico
- La scrivente è esonerata dalle informazioni inerenti vincoli e gravami
- Non sono stati considerati i costi (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o acquisizione della proprietà; i valori espressi non comprendono l'IVA
- La sola visione dei beni eseguita durante il sopralluogo esonera il valutatore dall'esprimere opinioni o responsabilità circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendi, la resistenza a terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici e costruttivi.

La stima del valore di mercato riguarda la previsione del più probabile prezzo di mercato di un immobile; in generale le stime immobiliari sono sempre previsive, nel senso che prevedono il valore economico di un immobile prima che sia compravenduto.

[4] RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors); Horwarth HTL Italia; il Sole24ore Real Estate; *Hotel Investment & Valuation*, Giacomo Morri (Associate Professor of Practice & Faculty Deputy Managing Corporate Finance & Real Estate – Bocconi) - *Valutazione dell'immobile alberghiero*, Fabrizio Trimarchi (Hotel Seeker)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'analisi del mercato immobiliare, e l'individuazione delle sue caratteristiche, deve essere considerata come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima. Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sottomercato reale ove ricade l'immobile oggetto di stima ed individuare lo specifico segmento di mercato in base alle caratteristiche del bene oltre che alla sua tipologia, ubicazione e destinazione d'uso.

Nel caso in esame siamo in presenza di una struttura alberghiera della quale, in questa sede, si provvede a stimare la sola componente immobiliare.

È chiaro ed evidente che il segmento di mercato, come già anticipato, riguarda immobili atipici e la stima affronta problemi metodologici complessi e criteri ovviamente diversi da quelli di immobili a destinazione ordinaria.

Dalle fonti più note che sono state consultate[5] emerge come, dopo il periodo pandemico (2020-2022), le stime relative all'anno 2023 abbiano registrato un record storico nell'andamento del turismo in Italia: oltre 134 milioni di arrivi e 451 milioni di presenze[6] negli esercizi ricettivi presenti sul territorio nazionale. Questi valori sono i più elevati osservati da sempre dalle rilevazioni sul turismo, superiori quindi ai livelli pre-pandemici del 2019.

Lazio, Lombardia e Sicilia sono le regioni che crescono maggiormente rispetto al 2022, visto il sostenuto incremento delle presenze turistiche, in particolare, delle città di Roma e Milano.

Proprio a Roma, l'offerta ricettiva degli esercizi alberghieri ha raggiunto il numero totale di 1.061 unità, delle quali 400 presentano la categoria a 3 stelle come l'albergo oggetto della presente stima. Sempre in base alle Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati

[5] Dati statistici della Rilevazione ufficiale dell'Istat in collaborazione con il Ministero del Turismo (stime relative al 2023), oltre che dello Sportello Unico delle Attività Ricettive del Comune di Roma (Annuario statistico 2023).

[6] Gli arrivi corrispondono al numero di clienti, residenti e non residenti, ospitati negli esercizi ricettivi nel periodo considerato. Le presenze, invece, corrispondono al numero delle notti trascorse dai clienti, residenti e non residenti, negli esercizi ricettivi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

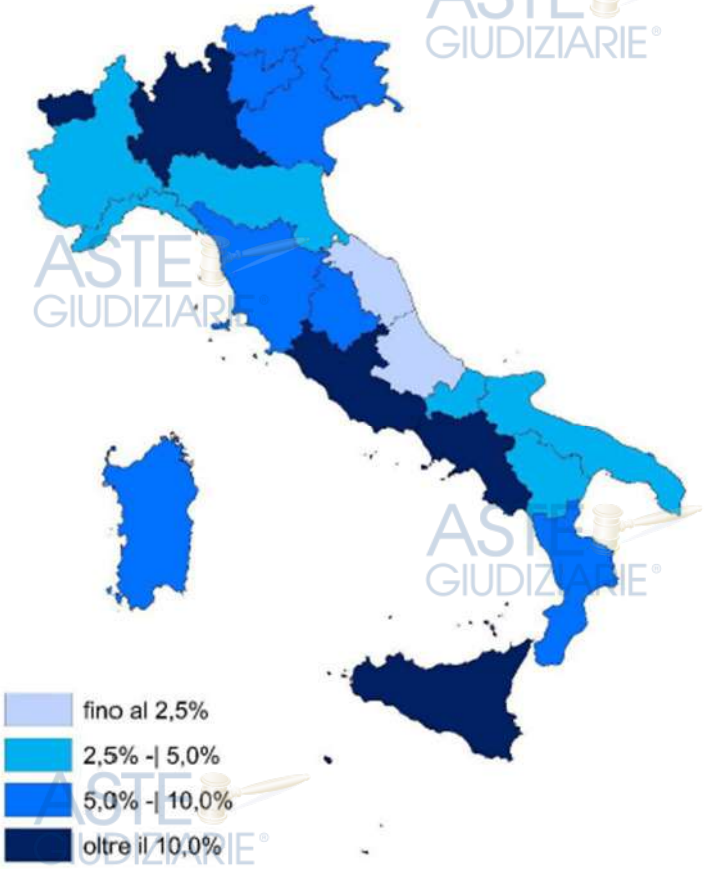
SUAR, in merito al posizionamento si contano 11 alberghi presenti nel territorio del XV Municipio, con un'incidenza di circa l'1,24% sul totale delle strutture presenti nella Municipalità.

Se si escludono gli esercizi alberghieri complementari, a Roma nel 2022 si sono registrati 9.666.238 arrivi e 21.552.631 presenze, con una crescita rispettivamente del 245,2 % e del 291,5 % rispetto all'anno precedente.

Istat
Istituto Nazionale di Statistica

MINISTERO DEL TURISMO
REPUBBLICA ITALIANA

FIGURA 2. PRESENZE NEGLI ESERCIZI RICETTIVI PER REGIONE. Anno 2023 (a), variazioni percentuali 2023 su 2022



Fonte: Elaborazioni su dati Istat, Movimento dei clienti negli esercizi ricettivi, e Ministero degli Interno, Alloggiati web.
(a) dati provvisori.

Rispetto al 2019, cioè ai valori pre-pandemici, le regioni in cui le presenze turistiche sono aumentate maggiormente - con incrementi superiori al 10% e decisamente più ampi della media nazionale (3,3%) - sono il Lazio, la Lombardia e la Sicilia.

Fonte: L'ANDAMENTO TURISTICO IN ITALIA. PRIME EVIDENZE DEL 2023 (pubblicato il 4 giugno 2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. STIMA DELL'ALBERGO

Da un approfondito studio dei criteri di stima di un immobile a destinazione alberghiera[7], i metodi che si ritiene più opportuno applicare per la valutazione in esame e che, a giudizio della scrivente, sono i più adeguati, sono due:

- Metodo comparativo (sia con il metodo *virtual room* che con il metodo €/mq)
- Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Resta inteso che il giudizio finale di stima sarà ponderato anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che opera in modo obbiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di "discrezionalità" che lo porterà ad attribuire al bene il valore ritenuto più aderente al caso specifico.

METODO COMPARATIVO

Il metodo comparativo, comunemente denominato anche come "metodo del confronto" (MCA Market Comparison Approach), è basato sulla comparazione tra il bene oggetto di analisi ed altri beni simili, e consiste di solito nell'individuazione di una quotazione unitaria espressa in €/mq che, moltiplicata per la superficie del bene, ne determina il valore di mercato.

Ma nel caso degli alberghi, un altro parametro di riferimento utile nel processo valutativo di stima è quello della "camera" (*virtual room*). La valutazione della struttura alberghiera viene in pratica effettuata moltiplicando il numero delle camere che compongono l'albergo per il prezzo della camera virtuale, nel cui ambito rientra sia lo spazio di specifica spettanza della camera sia la totalità degli spazi accessori che qualificano l'insediamento conferendogli l'appropriato livello di servizio (in questo caso 3 stelle). Dalle superfici accessorie che concorrono al prezzo della camera virtuale sono esclusi gli spazi *wellness* e le strutture di natura sportiva (quali

[7] Fonti: Marco Simonotti *Metodi di stima immobiliare* (2006); EXEO; Iovine e Curatolo *La stima degli immobili urbani: casi* (2014); Marina Ciuma, ricercatore di estimo, Facoltà di Ingegneria dell'Università di Palermo *Stima di un immobile a destinazione alberghiera* (2010); Paolo Gratteri *Stima di un compendio immobiliare a destinazione alberghiera* (2019)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piscina, campi da tennis ecc.) da valutare separatamente. Questa circostanza non riguarda il caso in esame poiché l'albergo oggetto di stima non dispone di tali spazi ludico-sportivi.

Secondo le ricerche di settore più accreditate, prima tra tutte quella svolta dalla *Horwath HTL*[8] che ha sviluppato un report[9] unico ed originale nel panorama italiano riguardo ai costi di costruzione, conversione o ristrutturazione di hotel e resort (allegato 10), il costo medio di una stanza "da ristrutturare" nel caso di un *City Hotel*[10] è di € 94.000,00 "a chiave".

Ciò che può fare la differenza è, per esempio, il fatto che le ristrutturazioni con brand (già presente o concomitante al rilancio) assorbono mediamente costi maggiori per un +20% o che le strutture molto grandi impegnano costi unitari inferiori perché gli interventi sulle aree comuni generano un impatto unitario (a camera) minore.

Building Type			
	Euro/SqM	City Hotel	1.415
		Resort	916
	Euro/Key	City Hotel	94k
		Resort	52k

Stralcio tratto dal Report della Horwath HTL in relazione ai costi di ristrutturazione "a chiave" (*Euro/Key*)

Tuttavia, dal momento che il prezzo medio indicato fa riferimento all'anno 2020, si è proceduto alla rivalutazione dell'importo utilizzando il coefficiente ISTAT FOI aggiornato ad agosto 2024, ottenendo un prezzo pari a € 109.886,00, che si arrotonda in € 110.000,00.

[8] *Horwath HTL* è dal 1915 la più grande organizzazione mondiale riconosciuta come leader di mercato nella consulenza imparziale e specialistica nel settore dell'ospitalità, del turismo e del tempo libero con 52 uffici nel mondo.

[9] Nell'ambito dell'ultimo report disponibile, datato Gennaio 2020, sono stati esaminati 50 progetti di iniziative ricettive in 34 destinazioni per un totale di 5.000 camere e oltre mezzo miliardo di euro di investimenti: una enorme mole di dati che ha consentito, attraverso la creazione un apposito Data Base, di calcolare il costo per camera e il costo al mq riferito a ristrutturazioni, con riferimento alle diverse tipologie e categorie di strutture ricettive.
Dalle ricerche eseguite, si evidenzia come i dati forniti dal report corrispondano anche con quanto indicato sul punto da altre fonti accreditate, quali il Sole 24Ore e Amaranto Luxury Custom Creator.

[10] La struttura ricettiva in capo al fallimento può essere classificata come *City hotel*. I *city hotel*, creati appositamente per riflettere l'atmosfera e il carattere delle città in cui si trovano, sono situati ai margini del centro città e risultano facilmente accessibili. Questo tipo di strutture si rivolge generalmente ai viaggiatori d'affari e per particolari eventi oltre che per un turismo "di gruppo".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal momento che l'importo così ottenuto rappresenta un costo "medio a camera", è possibile ragionevolmente valutare un'oscillazione minima e massima del prezzo tra i 90.000,00 e i 130.000,00 €/camera.

Pertanto, in considerazione della vetustà e del cattivo stato conservativo della struttura in capo al fallimento e dunque della necessità di un intervento manutentivo che coinvolga anche l'aspetto impiantistico, l'importo che prudenzialmente si ritiene di adottare è il prezzo minimo di 90.000,00 €/camera.

Il valore di mercato della struttura alberghiera con il metodo comparativo "a camera" è pertanto così determinato: numero camere 73 x €/camera 90.000,00 = € 6.789.000,00

Tale importo, tuttavia, per quanto già espresso in merito alla regolarità edilizia della struttura (v. pag. 28), è soggetto alle seguenti decurtazioni:

- 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene
- € 100.000,00 per il ripristino degli abusi non sanabili
- € 226.000,00 per oneri e oblazioni ancora da versare al Comune di Roma al fine del ritiro delle concessioni in sanatoria

€ 6.789.000,00 – 5% = € 6.449.550,00 – € 326.000,00 = **€ 6.123.550,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I valori reperiti con la ricerca di settore trovano sostanziale conferma anche nell'indagine di mercato svolta nel territorio. Partendo, infatti, dalla consultazione degli annunci immobiliari pubblicati sulle piattaforme di settore più note, si è rilevato come il mercato immobiliare della categoria alberghiera nella città di Roma appaia abbastanza dinamico.

Si tratta, tuttavia, di immobili a destinazione non ordinaria e atipica - se paragonati con la maggior parte delle strutture commerciali sul mercato – ognuno dei quali è caratterizzato da una serie di peculiarità (tipologia della struttura, categoria, target di utenza, posizionamento, stato manutentivo…) tali da rendere difficoltosa la comparazione.

Ad ogni modo, data la presenza di diverse unità immobiliari in vendita, è stato possibile selezionare tre strutture alberghiere con requisiti abbastanza simili in quanto a tipologia, categoria e posizionamento rispetto al centro, e dunque di offerte significative e tali da poter fornire dati comparabili con l'immobile oggetto della presente stima (allegato 11).

Dal campione dei tre annunci consultati si ottiene un prezzo medio di €/mq 4.184,66 arrotondato a 4.200,00 (allegato 11).

In merito "all'attendibilità" di tale quotazione, è importante differenziare il "valore" (ovvero l'importo dell'offerta) rispetto al "prezzo" (quanto effettivamente pagato a definizione della trattativa) e quindi tenere presente che il costo indicato dalle agenzie immobiliari rappresenta sempre un'offerta di partenza che nell'ambito di una trattativa di compravendita, come è noto, viene sempre ridotto di circa il 15-20% risultando quindi superiore al prezzo di vendita effettivo.

In questo caso quindi il prezzo sopra indicato (€/mq 4.200,00), ridotto di una percentuale del 20%, va considerato in €/mq 3.360,00, quotazione che si ritiene più vicina al reale prezzo medio di vendita degli immobili presi a campione (allegato 11).

Pertanto, considerando la superficie commerciale dell'immobile calcolata in 3.223,00 mq, si ottiene il valore di stima pari a:

€/mq 3.360,00 x 3.223,00 mq = € 10.829.280,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tuttavia, dal momento che, in questo caso, tale valore di stima non tiene conto delle condizioni manutentive della struttura alberghiera, è necessario applicare un deprezzamento per l'investimento necessario ai lavori di ristrutturazione sia dell'interno che delle parti esterne del fabbricato.

Considerando, dunque, una superficie totale (non ragguagliata) di circa 4.000,00 mq e un prezzo forfettario per gli interventi manutentivi di almeno €/mq 1.000,00, si calcola una decurtazione di € 4.000.000,00.

€ 10.829.280,00 - € 4.000.000,00 = € 6.829.280,00

Applicando all'importo così ottenuto le ulteriori decurtazioni dovute alle problematiche sulla regolarità edilizia della struttura, si ottiene il valore finale di stima:

€ 6.829.280,00 – 5%= € 6.487.816,00 – € 326.000,00 = **€ 6.161.816,00**

METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il metodo della capitalizzazione del reddito converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo tale reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

La formula da applicare è:

$$Vm = Rn/r$$

dove **Vm** è il valore di mercato, **Rn** il reddito netto e **r** è il saggio di capitalizzazione.

Il valore di mercato *Vm* può essere ricavato dal reddito lordo al netto delle spese di esercizio annue (manutenzione, assicurazioni, utenze, imposte immobiliari, ecc.), che si ricava dalla seguente formula:

$$RL = N_{camere} \times CC \times Ng \times P$$

R_L = è il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile

N_{camere} = è il numero delle camere dell'albergo (in questo caso 73)

CC = è la percentuale di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere ed è dato dal rapporto tra il numero di presenze registrate ed il numero di posti letto disponibili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N_g = è il numero di giorni/anno di apertura della struttura alberghiera

P = è il prezzo medio applicato a camera

La percentuale di occupazione delle camere CC è stata ricavata analizzando i dati relativi ai movimenti turistici forniti dal SUAR del Comune di Roma (Sportello Unico Attività Ricettive), che indicano, per un albergo 3 stelle, una percentuale del 78,40% aggiornata a luglio 2024.

Il numero di giorni/anno di apertura viene considerato in giorni 365, dal momento che l'hotel è aperto tutto l'anno.

Quanto al prezzo medio a camera, valutato in €/notte 82,00, è stato calcolato consultando il sito ufficiale dell'hotel, applicando una media agli importi ottenuti simulando una prenotazione nell'arco di tutto l'anno.

Il reddito annuo lordo è pertanto pari a:

$$R_L = N_{camere} \times CC \times N_g \times P = 73 \times 78{,}40\% \times 365 \times 82{,}00 = € \ 1.712.953{,}76$$

Valore arrotondato in cifra tonda € 1.713.000,00

Al reddito annuo lordo vengono detratte le spese annue che, nell'esercizio di una struttura alberghiera, avranno un'incidenza maggiore di quelle per categorie "ordinarie". Pertanto si applica la percentuale più alta tra quelle riportate nei principali manuali di estimo.

Le spese in detrazione

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	*max*	**media**	*min*	*max*	**media**	*min*	*max*	**media**
Manutenzione	2	4	**3**	2	6	**4**	4	8	**6**
Servizi	2	5	**3,5**	2	5	**3,5**	5	8	**6,5**
Improduttività	1	4	**2,5**	1	3	**2**	2	3	**2,5**
Assicurazioni	0	0,5	**0,25**	0,5		**0,5**	1	2	**1,5**
Reintegrazione	0	1	**0,5**	0,5	2,5	**1,5**	2	3	**2,5**
Amministrazione	0	3	**1,5**	0,5	3,0	**1,75**	2	4	**3**
Imposte	7	11	**9**	11,3		**11,25**	10	15	**12,5**
Totale	12	28,5	**20,25**	17,8	30,3	**24**	26	43	**34,5**

La tabella riporta i valori percentuali delle spese riportate nei principali manuali

Il reddito al netto delle spese è determinato in:

€ 1.713.000,00 – 43% = € 976.410,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per determinare il saggio di capitalizzazione, si può ricorrere al criterio indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, che lo indica come grandezza derivata dal rapporto tra canone di locazione e prezzo di compravendita.

Per applicare la formula vengono presi a riferimento gli ultimi dati OMI disponibili relativi al secondo semestre 2023 pubblicati per la zona *C52* denominata "Collina Fleming" (via Bevagna - allegato 12).

Dal momento che l'esercizio dell'attività alberghiera viene solitamente accorpata concettualmente con la destinazione commerciale, vengono considerati i seguenti valori:

valore medio locativo per immobili commerciali €/mq x mese 22,15 (da 18 a 26,3)

valore medio di mercato per le compravendite €/mq 2.850,00 (da 2.300 a 3.400,00)

Pertanto il saggio di capitalizzazione viene così determinato:

r = (22,15 €mq x mese x 12) : 2.850,00 €/mq = 0.09

Applicando i valori alla formula sopra indicata ***Vm = Rn/r*** si determina il valore di mercato dell'albergo con il metodo di capitalizzazione del reddito basato sul reddito lordo al netto delle spese:

Vm = € 976.410,00 : 0,09 = € 10.849.000,00

Anche in questo caso, in considerazione del fatto che il valore di stima è stato formulato senza tenere in considerazione le scarse condizioni manutentive dell'albergo, andrà decurtato il prezzo relativo all'investimento necessario alla sua ristrutturazione (€ 4.000.000,00), oltre che le ulteriori somme dovute alle già citate problematiche sulla regolarità edilizia:

€ 10.849.000,00 - € 4.000.000,00 = € 6.849.000,00

€ 6.849.000,00 – 5% = € 6.506.550,00 – € 326.000,00 = **€ 6.180.550,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LA RICONCILIAZIONE DEI VALORI

Dall'applicazione dei procedimenti utilizzati per il caso in esame sono dunque risultati i seguenti valori di stima molto vicini tra loro:

- € 6.123.550,00 (metodo *virtual room*)
- € 6.161.816,00 (metodo €/mq)
- € 6.180.550,00 (metodo per capitalizzazione dei redditi)

Come per prassi, si effettua la riconciliazione dei valori di stima che in questo caso è attendibile in quanto i tre valori non differiscono per più del 10%. Infatti, quando i valori differiscono per più del 10%, non è possibile procedere ad un'operazione di media ancorché ponderata poiché, se i metodi applicati portano a valori molto distanti, significa che uno di loro si fonda su elementi scarsamente affidabili e quindi andrebbe abbandonato. In questo caso i tre valori possono essere mediati così determinando il più probabile valore di stima dell'albergo:

(6.123.550,00 + 6.161.816,00 + 6.180.550,00) / 3 = € 6.155.305,33

Giudizio di stima finale

€ 6.155.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Progetto prot. 40722/67
3. D.I.A prot. n. 27565 del 31/07/1998 e Genio Civile
4. Accesso agli atti e risposta del Municipio + Annotazione della Polizia Municipale
5. Concessioni in sanatoria rilasciate
6. Concessioni in sanatoria da rilasciare
7. Concessioni in sanatoria rigettate
8. CILA in sanatoria
9. Scrittura privata
10. Report Horwath HTL (gennaio 2020)
11. Annunci immobiliari
12. Quotazioni OMI

Con la presente relazione, composta da 44 pagine e 12 allegati, la sottoscritta Arch. Claudia Ferreri ritiene di aver espletato il mandato conferitogli e ringrazia il Curatore del fallimento e l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato per la fiducia accordata.

Roma, 30 settembre 2024

il CTU

Arch. Claudia Ferreri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009