

Committente

CIRIO HOLDING S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

Tipologia immobiliare

Unità in Condominio

Destinazione

Uffici

Regione

Lazio

Comune

Roma

Indirizzo

Piazza della Libertà n. 20

Coordinate

[41.91032695433267, 12.47099199881193](https://www.google.com/maps/place/41.91032695433267,12.47099199881193)

Geolocalizzazione

<https://maps.app.goo.gl/SmmHyMACxJX8fub7>

Tipologia Edilizia

Edificio isolato

Diritto in vendita:

Proprietà 1/1

Provincia

RM

Localizzazione

Centrale

Superficie Commerciale

mq 397

Finalità Valutazione

Vendita Competitiva

Tipologia Valutazione

Full

Data 1° sopralluogo

16/06/2025

Data 2° sopralluogo

-

Valore di Mercato

Euro 2.737.300

Data Valutazione

18/06/2025

Data Rapporto

25/06/2025

Data Revisione

-

Base di Valore

Valore di Mercato

Assunzioni speciali

No

Criterio di stima

MCA

Stato di possesso

Libero

LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Iacovissi, con studio in Roma, via Barberini n. 95, Roma, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n. 23038, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma al n. 1102, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n. 21FI00630PU3, e della certificazione RICS al n. 6646743, veniva nominato dai Prof. Avv. Luigi Farenga, Prof. Avv. Lucio Francario e Prof. Avv. Attilio Zimatore, nella qualità di Commissari Straordinari delle società del Gruppo Cirio Del Monte in amministrazione straordinaria, acquisita l'autorizzazione del Comitato di Sorveglianza ai sensi dell'art. 41 del d. l. n. 270/99 in data 12 giugno 2024, quale Esperto Stimatore al fine di determinare il valore di mercato delle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliare in Roma (RM), Piazza della Libertà n. 20

In applicazione alle Linee Guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM, alle linee guida Abi ed agli Standard RICS ed lo scrivente dichiara:

- di non essere coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
- di non essere condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
- di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere interessi nell'immobile;
- di non essere una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo		Proprietà	Diritto	Atto di Compravendita			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
14/03/1987	01/08/2002	Centrofinanziaria - Società finanziaria Centro Italia - Società per Azioni	Proprietà 1/1	Cesare Arcangeli	14/03/1987	8.021	4.119
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
Periodo		Proprietà	Diritto	Atto di Fusione			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
01/08/2002	05/09/2002	Cirio Holding Spa	Proprietà 1/1	Giovanni Giuliani	01/08/2002	34.458	9.798
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
Periodo		Proprietà	Diritto	Atto di Rettifica			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
05/09/2002	25/06/2025	Cirio Holding Spa	Proprietà 1/1	Giovanni Giuliani	05/09/2002	34.502	9.809
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione

No

La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata

No

Note: Sia l'atto di fusione del 01/08/2002 a rogito del notaio Giovanni Giuliani rep 34458/9798 che l'atto di rettifica a rogito del notaio Giovanni Giuliani del 05/09/2002 rep 34502/9809 non risultano trascritti

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 10/03/2000 - Registro Particolare 5091 Registro Generale 18897
Pubblico ufficiale PAPI MARCO Repertorio 89454 del 08/03/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Capitale: 1.500.000.000 (lire)
Totale: 3.000.000.000 (lire)
Favore: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa
Contro: x
Nota: tale iscrizione risulta riferita al subalterno 1 e subalterno 22 (originario del subalterno 506)
- TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57848 Registro Generale 107631
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.

- 3 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57849 Registro Generale 107632
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
-
- 4 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57850 Registro Generale 107633
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
-
- 5 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57851 Registro Generale 107634
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
-
- 6 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57852 Registro Generale 107635
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
-
- 7 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57853 Registro Generale 107636
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.

- 8 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57854 Registro Generale 107637
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
-
- 9 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57855 Registro Generale 107638
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
-
- 10 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57856 Registro Generale 107639
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
-
- 11 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57857 Registro Generale 107640
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
-
- 12 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57858 Registro Generale 107641
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.

- 13 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57859 Registro Generale 107642
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
- 14 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57860 Registro Generale 107643
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
- 15 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57861 Registro Generale 107644
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
- 16 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57862 Registro Generale 107645
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
- 17 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57863 Registro Generale 107646
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.

- 18 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57864 Registro Generale 107647
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
- 19 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57865 Registro Generale 107648
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
- 20 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57866 Registro Generale 107649
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
- 21 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57867 Registro Generale 107650
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.
- 22 TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 57868 Registro Generale 107651
Pubblico ufficiale SBAPPSAD Repertorio 249 del 13/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
Soggetto a favore: Ministero per i beni e le attività culturali
Contro: x
L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.

L'IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZINA DE' SALVI", SITO IN PROVINCIA DI ROMA, COMUNE DI ROMA, PIAZZA DELLA LIBERT 20, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 405, PARTICELLA 189, PRESENTA INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL D.LGS 42 DEL 2004 ED CONSEGUENTEMENTE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO.

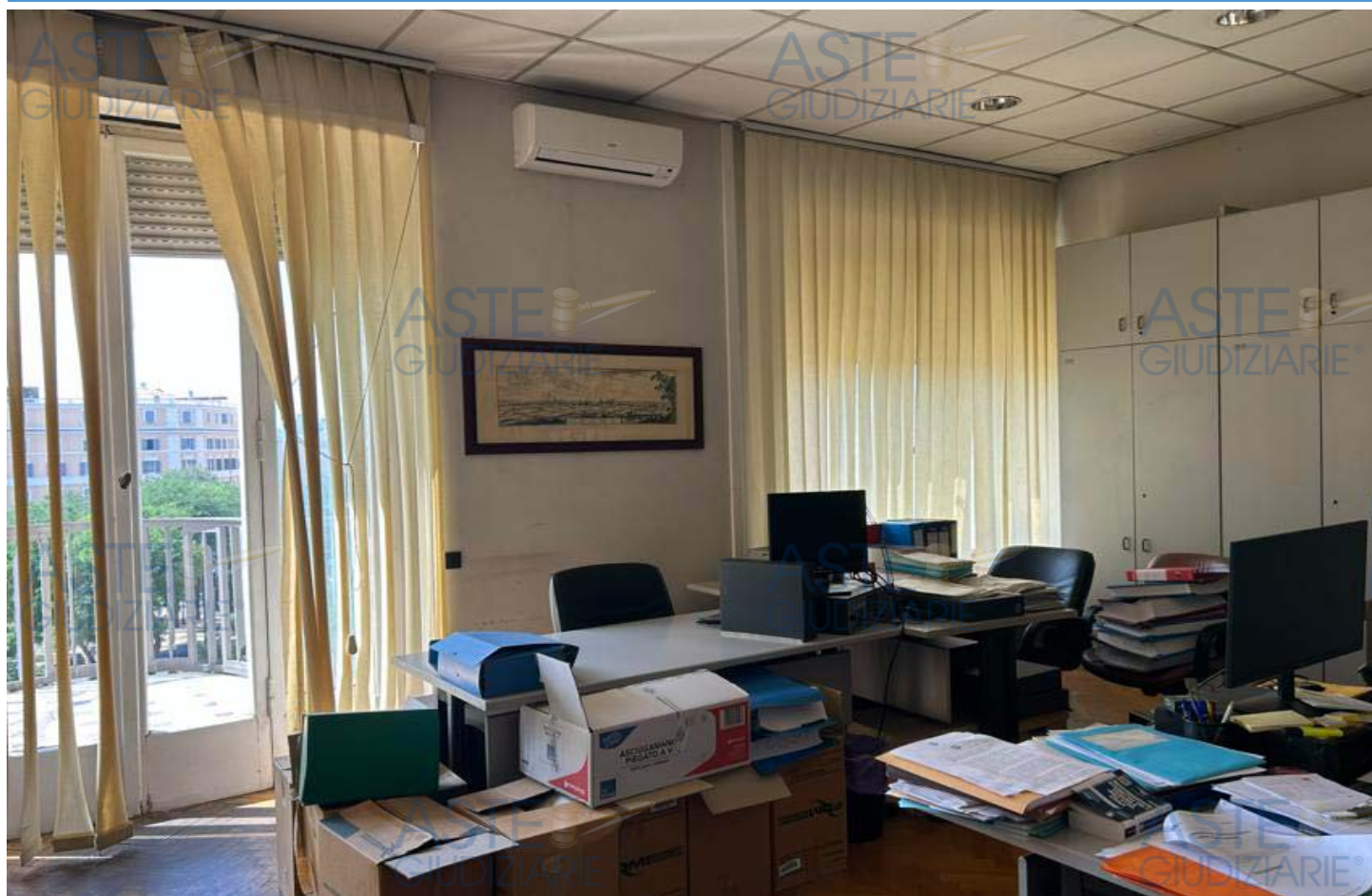
 **ASTE**
GIUDIZIARIE® **ASTE**
GIUDIZIARIE® **ASTE**
GIUDIZIARIE® **ASTE**
GIUDIZIARIE® **ASTE**
GIUDIZIARIE® **ASTE**
GIUDIZIARIE® **ASTE**
GIUDIZIARIE® **ASTE**
GIUDIZIARIE® **ASTE**
GIUDIZIARIE® **ASTE**
GIUDIZIARIE® **ASTE**
GIUDIZIARIE® **ASTE**
GIUDIZIARIE®



Esterno



Esterno



Ufficio



Ufficio



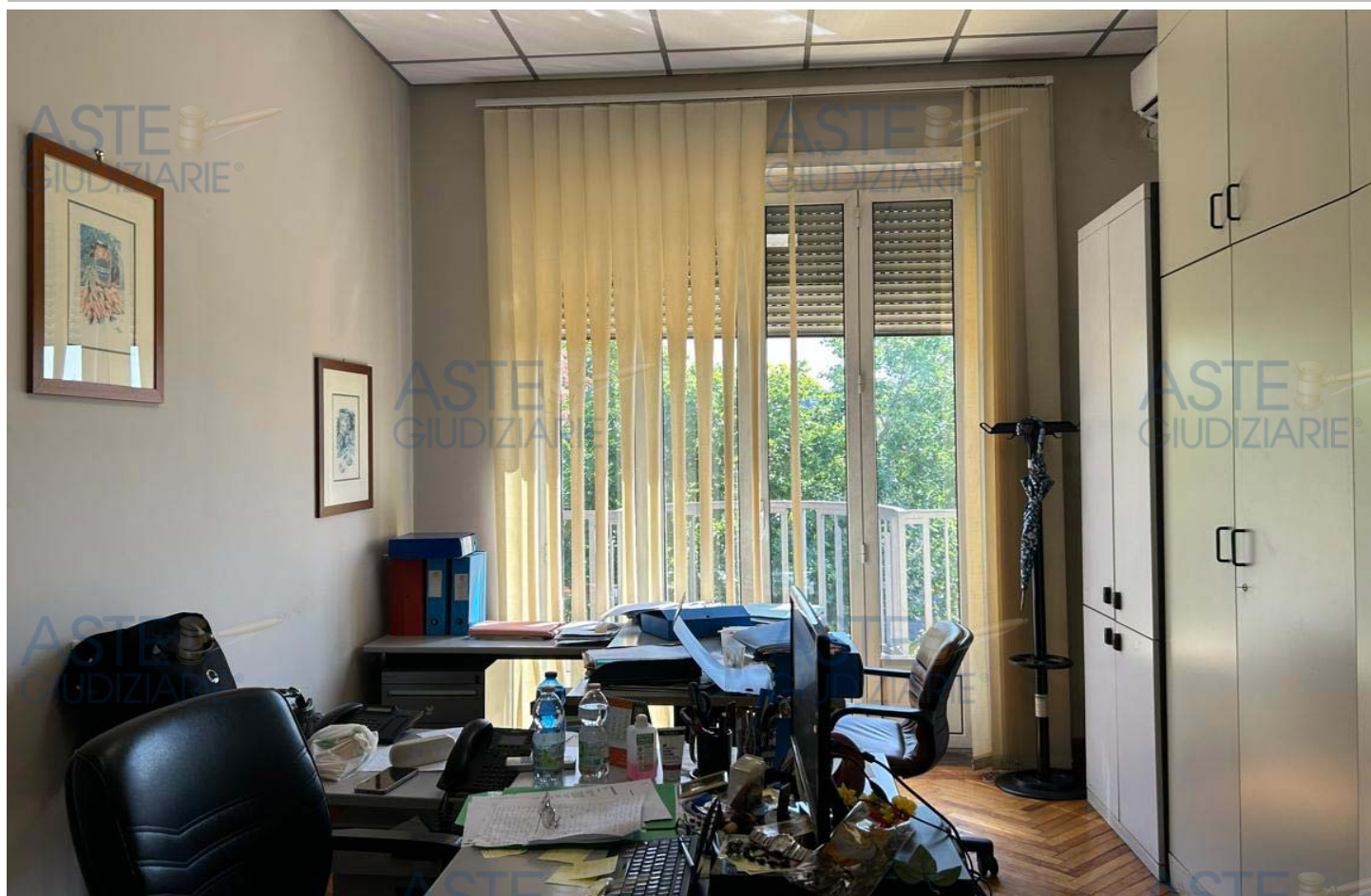
bagno



ufficio



corridoio



ufficio



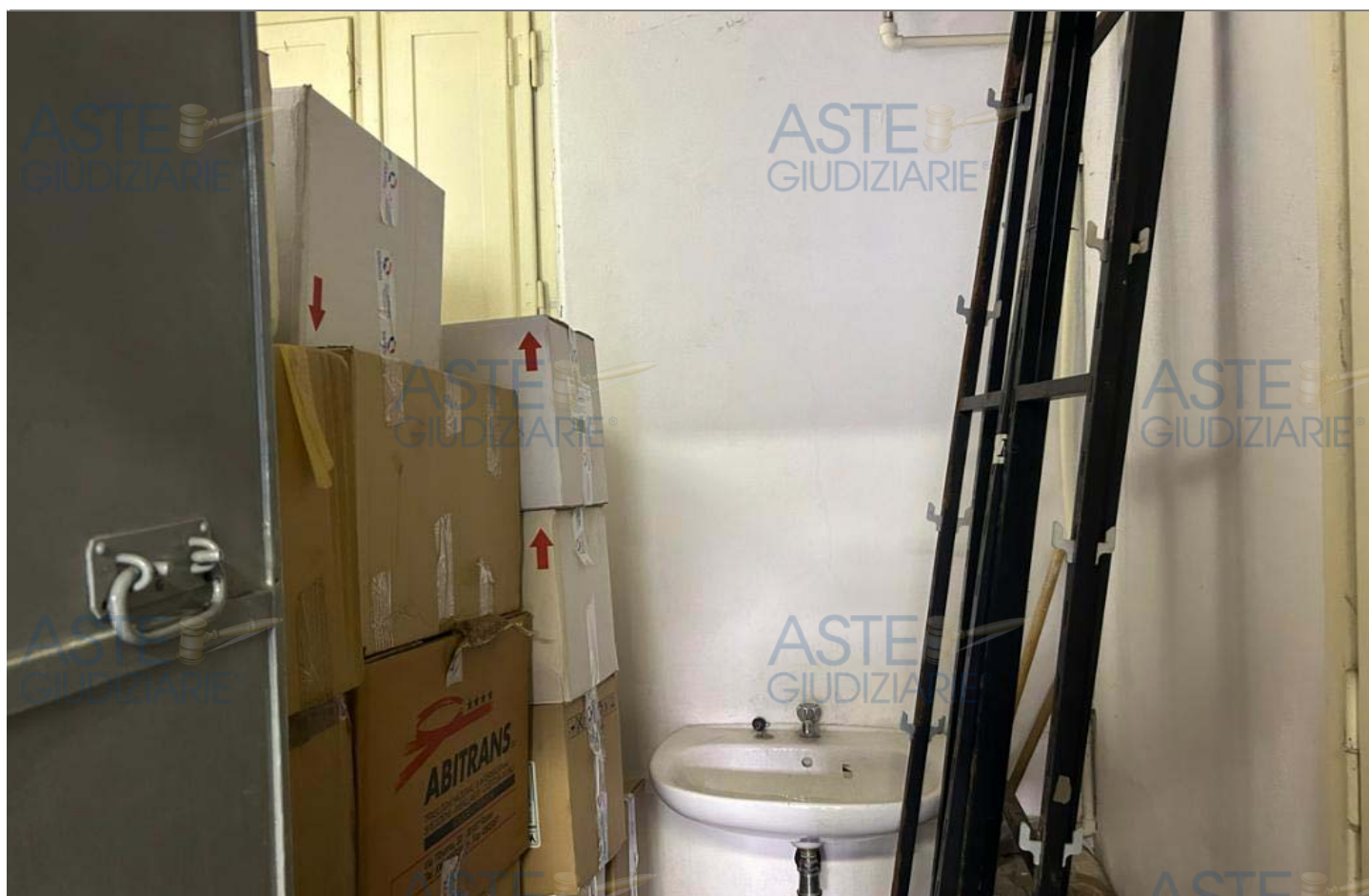
accesso box



box



vista accesso box

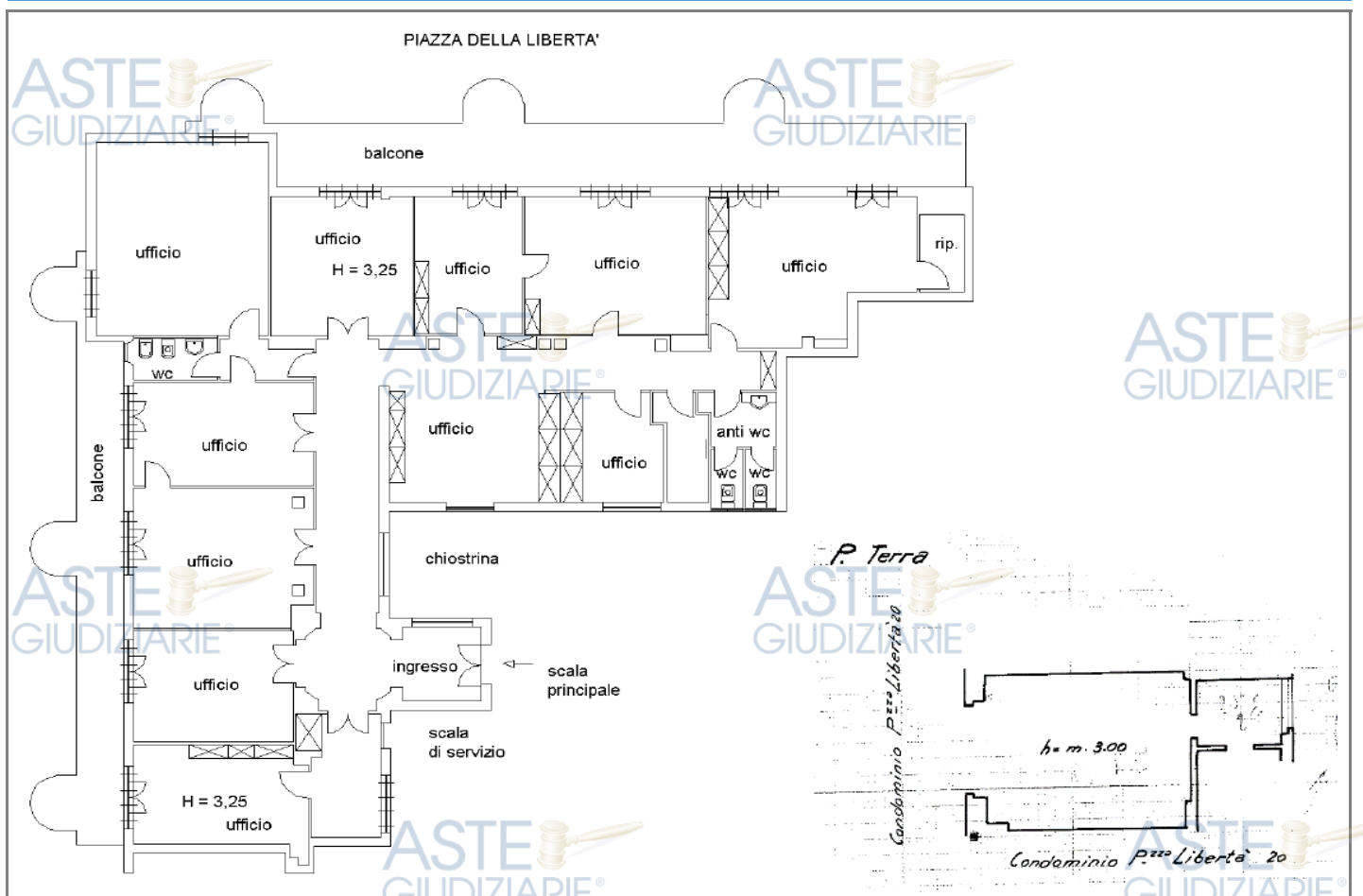


bagno

ESTRATTO DI MAPPA



PLANIMETRIE CATASTALI



ANALISI DEL CONTESTO

Il cespite oggetto di analisi è sito in Piazza della Libertà n 20, a ridosso della riva del Tevere in una delle zone più prestigiose e centrali di Roma, nel rione Prati, posto tra la Città del Vaticano e Piazza del Popolo.

Piazza della Libertà, di forma rettangolare e composta da due ampie aree verdi, è circondata da palazzi in stile eclettico risalenti all'urbanizzazione del quartiere avvenuta a partire dal 1873, conformemente al piano Viviani.

La piazza è attraversata da via Cola di Rienzo, che partendo da Piazza Risorgimento e terminando sul ponte Regina Margherita, costituisce il più centrale dei principali assi commerciali della città, insieme al viale Libia e alla via Appia, a servizio di zone più decentrate.

Altra strada principale del rione è costituita dal lungo rettilineo che collega piazza Cavour a piazza Mazzini, nel quartiere Della Vittoria, e che partendo da via Cicerone, incrocia via Cola di Rienzo nell'omonima piazza e prosegue con via Marcantonio Colonna, via Lepanto e, infine, via Ferrari.

Tra via Giulio Cesare e viale delle Milizie, che delimita a nord il rione Prati, si trovano le tre caserme dell'Esercito e dei Carabinieri ed il Tribunale Civile di Roma, mentre a piazza Cavour vi è il palazzo di Giustizia, sede della Corte suprema di cassazione, noto da sempre ai Romani come "Palazzaccio".

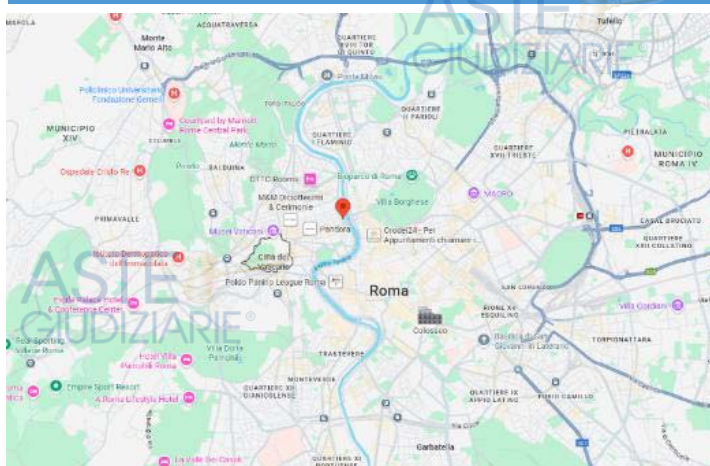
Il quartiere ha destinazione d'uso mista, residenziale/direzionale/commerciale, ed è attraversato dalla linea A della metropolitana per un lungo tratto, coincidente con viale Giulio Cesare, servito dalle fermate "Lepanto", posta all'incrocio con via Lepanto e via Colonna, a circa 500 m dall'immobile in esame, ed "Ottaviano", posta all'incrocio di viale Giulio Cesare con via Ottaviano e via Barletta.

La zona è comodamente accessibile anche con mezzi pubblici di superficie, con fermate delle linee bus poste a circa 400 m dall'immobile in esame; risulta ben dotata di esercizi di vicinato (farmacie, banche, attività commerciali, ect,) ed è servita di parcheggi pubblici liberi ed a pagamento.

Il cespite dista circa 9 km dall'uscita 1 del Grande Raccordo Anulare. La Stazione Centrale di Termini è ubicata a 4,5 Km. L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto di Fiumicino a 30 Km.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di buon livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine.

MICRO LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA



ANALISI DELL'ASSET

Il cespite oggetto di analisi è costituito da un'unità immobiliare a destinazione ufficio ubicato all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, sito in Piazza della Libertà n 20, zona centrale del Comune di Roma. Completa la proprietà un box auto ubicato al piano terra del medesimo fabbricato.

L'edificio, noto come "Casa de' Salvi", venne realizzato nel 1930 da Pietro Ascheri, ingegnere e architetto tra i progettisti più in vista a Roma tra le due guerre, che ha fortemente influenzato l'ambiente architettonico dell'epoca; esso rappresenta un classico della "palazzina" romana e una tra le migliori opere nel campo dell'architettura residenziale realizzate da Ascheri. Si articola su 5 piani fuori terra caratterizzati da un andamento ritmico e ondulato delle finestre e dei balconi in un'alternanza di concavo e convesso, mentre all'interno, nel cuore del blocco edilizio, si può ammirare l'inserimento della scala elicoidale, quale elemento scenografico di grande forza plastica.

L'appartamento, ubicato al quarto piano (quinto catastale) e contraddistinto dall'int. 14, occupa una posizione angolare con pianta ad "L", sviluppata intorno ad una chiostrina centrale e dispone di due ampi balconi angolari che si affacciano rispettivamente su Piazza della Libertà e sul Lungotevere Michelangelo.

Internamente, si articola in n. 11 stanze adibite ad ufficio e n. 3 bagni, oltre ad ingresso, corridoio e ripostiglio. È dotato di due ingressi ai quali si accede dai due corpi scala presenti nell'edificio, quello principale, servito dalla scala elicoidale e dal blocco ascensore e quello di servizio.

Il box auto di pertinenza è ubicato al piano terra, con accesso lungo la rampa carrabile laterale posta al civ. 20A della piazza. E' costituito da due vani e presenta un ingresso interno (pedonale) prospiciente la chiostrina del corpo scala di servizio.

Il cespite è divisibile in natura ma viene alienato in un unico lotto.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato nel suo complesso è da ritenersi normale e le finiture esterne sono da ritenersi adeguate.

Internamente, l'ingresso e il corridoio presentano una pavimentazione in marmo, mentre gli altri ambienti hanno parquet a spina di pesce e grès porcellanato per i servizi. Tutti gli ambienti sono controsoffittati, le pareti tinteggiate e trattate a bugnato nella zona d'ingresso; gli infissi interni ed esterni sono in legno verniciato bianco.

La dotazione impiantistica è da ritenersi nella media per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico, impianto radiotelevisivo, impianto di riscaldamento e climatizzazione, impianto idrosanitario, impianto gas.

STATO OCCUPAZIONALE

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che il cespite è occupato dai Commissari Straordinari delle società del Gruppo Cirio Del Monte in amministrazione straordinaria.

ACCESSIBILITÀ

L'accesso all'edificio avviene dal portone condominiale posto al civ. 20 di Piazza della Libertà.

Per accedere alle unità immobiliari non è stato necessario effettuare un accesso forzoso.

CONFINI

L'appartamento al quarto piano (catastale quinto piano) int. 14, confina con Piazza della Libertà, Lungotevere Michelangelo, vano scala, chiostrina, appartamento int. 13, appartamento int. 12, salvo altri.

Il box sito al piano seminterrato (catastale piano terreno) confina con rampa di accesso ai garages, vano scala di servizio per due lati, locale autorimessa avente accesso dalla seconda porta a destra per chi scende la rampa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ANALISI CATASTALE - CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ROMA

n. Unità	Lotto	Catasto	Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria Catastale	Destinazione Catastale	Consistenza [mq/vani]	Superficie Catastale Totale [mq]	Superficie Escluse aree scoperte [mq]	Rendita Catastale [€]
1	1	CF	405	189	506	A/10	Uffici o studi privati	16	361,00		20.782,23
2	1	CF	405	189	1	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	33	40,00		591,39

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 04/03/2025.

l'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità catastali sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale, pertanto non utilizzabili ai fini della legge 122 del 30/07/2010.

ANALISI DELLE CONSISTENZE "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Lorda [mq]	%	Superficie Commerciale [mq]
1	1	405	189	506	4	Ufficio	370,00	100%	370,00
1	1	405	189	506	4	Balconi	70,00	10%	7,00
2	1	405	189	1	T	Box auto	40,00	50%	20,00
TOTALE							480,00		397,00

NOTE

- Fonte: Le superfici sono state determinate sulle planimetrie catastali, opportunamente scalate utilizzando misurazioni eseguite in loco. La superficie commerciale è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE STIMATO "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VS "AS-IS" UNITARIO [€/mq]	VALORE STIMATO "AS-IS" [€]
1	1	405	189	506	4	Ufficio	377,00	6.900	2.601.300,00
2	1	405	189	1	T	Box auto	20,00	6.900	138.000,00
TOTALE							397,00		2.739.300,00

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DI MERCATO

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VM UNITARIO [€/mq]	VALORE DI MERCATO [€]
1	1	405	189	506	4	Ufficio	377,00	6.895	2.599.400,76
2	1	405	189	1	T	Box auto	20,00	6.895	137.899,24
TOTALE							397,00	6.894,96	2.737.300,00

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto di Compravendita	Rogante:	Notaio dott. Cesare ARCANGELI
Data atto:	14/03/1987	Repertorio:	8.021 Raccolta: 4.119
Intestatario:	CENTROFINANZIARIA S.p.A.	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1

Nota: Con Atto di Fusione in data 01/08/2002, Rep. n 34458 Recc. N. 9798 del Notaio dott. Giovani Giuliani, la soc. Centrofinanza è stata fusa per incorporazione nella soc. CIRIO HOLDING S.p.a.

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	1.000,00
----------------------	----	--	----------

A seguito del sopralluogo è stato accertato che lo stato dei luoghi dell'ufficio censito al sub.506 è conforme alla planimetria catastale registrata in data 16/07/2007, mentre lo stato dei luoghi nel box auto censito al sub.1 non è conforme alla planimetria catastale registrata in data 31/12/1939, in quanto è stato realizzato un w.c.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità si stimano costi di ripristino pari ad euro 1.000 a cura e spese dell'aggiudicatario.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	Si	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	Si
Conformità Urbanistica	No Regolarizzabile	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	1.000,00

Il fabbricato risulta edificante in forza delle Licenze n. 277 e n. 1757, rilasciate dal Governatore di Roma rispettivamente in data 22/03/1930 e in data 20/12/1930.

Successivamente sono state presentate:

- domanda di Condonio Edilizio protocollo 555715 del 10/12/2004 - registrata con protocollo in entrata n.184300 per variazione di destinazione d'uso dell'appartamento, da residenziale A/1 ad ufficio A/10; si desume dalla documentazione fornita dalla proprietà che tutti i pagamenti relativi alla suddetta domanda sono stati regolarmente effettuati e che la pratica "risulta essere pronta per Concessione (vedi schermata Cattura 1 presa dalla piattaforma Sicer) ma ancora non è stato disposto il ritiro della concessione edilizia in sanatoria".

- DIA prot.60282 del 09/11/2006 per lavori di demolizione di tramezzi, realizzazione di tramezzi, pittura generale. per la quale non è stata depositata la fine lavori.

Al fine di presentare il "fine lavori tardivo" si stimano costi di regolarizzazione pari ad euro 1.000,00 a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'immobile denominato "Palazzina de' Salvi", sito in Provincia di Roma, Comune di Roma, Piazza della libertà 20, distinto al Nceu al Foglio 405 particella 189, presenta interesse particolarmente importante ai sensi del D lgs 42 del 2004 e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	N/D
Pericolosità Idrogeologica	N/D	Radon	N/D
Inquinamento Atmosferico	N/D	Fibre artificiali vetrose	N/D
Inquinamento Acustico	N/D	Pozzi, serbatoi e cisterne	N/D
Inquinamento Elettromagnetico	N/D	Altre problematiche	N/D

Mq

euro/mq

Totale (euro)

Costi di bonifica

0,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo.

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali

N/D

Importo rate insolute

0,00

Dalla dichiarazione resa dall'Amministratore pro-tempore del 16/06/2025 si desume che:

"Alla data odierna tutti gli oneri condominiali ordinari e straordinari, sono stati regolarmente e puntualmente soddisfatti sino al 30 Giugno 2025. Il conguaglio di condominio dell'esercizio 2024 è stato regolarmente versato il conguaglio di riscaldamento dell'esercizio 2024/2025 al momento non è disponibile in data 10 Aprile 2025 l'assemblea dei condomini ha deliberato di effettuare i lavori prescritti dalla E.L.T.I. ed ha approvato il preventivo della Saracini 3000 S.r.l. per un importo totale di euro 1.220,00 più IVA. Al momento non vi sono cause pendenti nelle quali il condominio si trovi nella qualità di attore /convenuto. Il trattamento di fine rapporto del custode è stato regolarmente accantonato il versamento degli oneri contributivi del custode risultano regolarmente effettuato".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Criterio di Stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore di mercato" alla data della valutazione, assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita del complesso immobiliare in blocco (non frazionata), considerandolo libero e immediatamente disponibile (non locato).

Il probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors) viene definito come segue:

“L’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS RED BOOK).

Ai sensi dell’art. 568 del Codice di Procedura Civile, il valore di mercato viene definito come segue: “Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.”

Analisi di mercato:

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui sono ubicati i cespiti in oggetto. L’analisi è inoltre basata sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di vendita medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d’uso degli immobili. I valori unitari utilizzati sono stati desunti dal mercato immobiliare locale di riferimento adattandoli alle specifiche caratteristiche della proprietà con opportuni coefficienti, in quanto non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nel 2024, il mercato immobiliare direzionale nella regione Lazio ha registrato 807 transazioni normalizzate. La provincia di Roma, con 670 NTN, assorbe quasi 85% del mercato immobiliare regionale. Si è inoltre verificata una diminuzione dei trasferimenti nel segmento immobiliare direzionale rispetto al 2023, pari al -4,6%.

L’intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta la quota percentuale di stock compravenduto nel periodo, per il Comune di Roma è stata pari all’2,42%.

Rispetto al 2019, nel 2024 i prezzi hanno registrato una riduzione dell’ 12% e i canoni hanno avuto una riduzione del 5%.

C40/SEMICENTRALE/PRATI (VIA COLA DI RIENZO)							
ANNO	SEMESTRE	DIREZIONALE					
		prezzi (€/mq)		variazione %	canoni (euro/mq anno)		variazione %
		min/max		sui valori medi	min/max		sui valori medi
2019	1	3900	5400	0%	177,6	258	0%
2019	2	3600	5100	-6%	180	261,6	1%
2020	1	3700	5200	-4%	183,6	261,6	2%
2020	2	3400	4900	-11%	183,6	261,6	2%
2021	1	3300	4700	-14%	168	246	-5%
2021	2	3400	4800	-12%	252	252	16%
2022	1	3300	4800	-13%	165,6	240	-7%
2022	2	3200	4700	-15%	168	246	-5%
2023	1	3200	4700	-15%	171,6	243,6	-5%
2023	2	3300	4800	-13%	171,6	243,6	-5%
2024	1	3300	4900	-12%	171,6	243,6	-5%
2024	2	3300	4900	-12%	171,6	243,6	-5%

Fonte: Agenzia delle Entrate (OMI)

L'analisi di mercato è stata condotta con riferimento alla destinazione d'uso direzionale nel Comune di Roma ed ha interessato le fonti dirette, rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale, mediante una puntuale disamina di prezzi di offerta relativi a immobili in uno stato manutentivo "buono" e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto.

La UNI 11612:2015, infatti, stabilisce che "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento del mercato di riferimento) ... potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price) in luogo dei prezzi di mercato desunti dalle transazioni.

Procedimento di stima segmento di mercato direzionale:

I comparativi riscontrati sul mercato sono stati parametrati in considerazione dei seguenti fattori che caratterizzano l'immobile oggetto di perizia:

Fattori di apprezzamento:

- Ottima accessibilità e prossimità alle principali arterie viarie di grande scorrimento;
- Contesto locale idoneo alla tipologia edilizia;
- Buono stato di manutenzione.

Fattori di deprezzamento:

- Dimensioni sovraordinarie rispetto alla tipologia edilizia prevalente;

Sono stati pertanto applicati dei coefficienti di ponderazione, in aumento o in riduzione del prezzo d'offerta, ove sono state riscontrate differenze nelle seguenti caratteristiche dei comparables rispetto al bene oggetto di valutazione:

- Localizzazione (+5%);
- Dimensione (-10%);
- Piano (+10%; -5%).

Conclusioni:

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra esplicitati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 6.900 euro/mq.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato	Filter
Compravendita	Recupero	Concorrenza monopolistica	Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Dimensioni
Unità in Condominio	Edificio isolato	Uffici	Buono
			Grandi

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una scarsa domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita:	tra	6.500,00	euro/mq	e	7.400,00	euro/mq
per i transati	tra	3.900,00	euro/mq	e	5.000,00	euro/mq
per le aste:	tra	3.937,00	euro/mq	e	3.937,00	euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta decrescente rispetto all'anno precedente

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una discreta liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 24 mesi

Potenziale acquirente:

Utilizzatore diretto

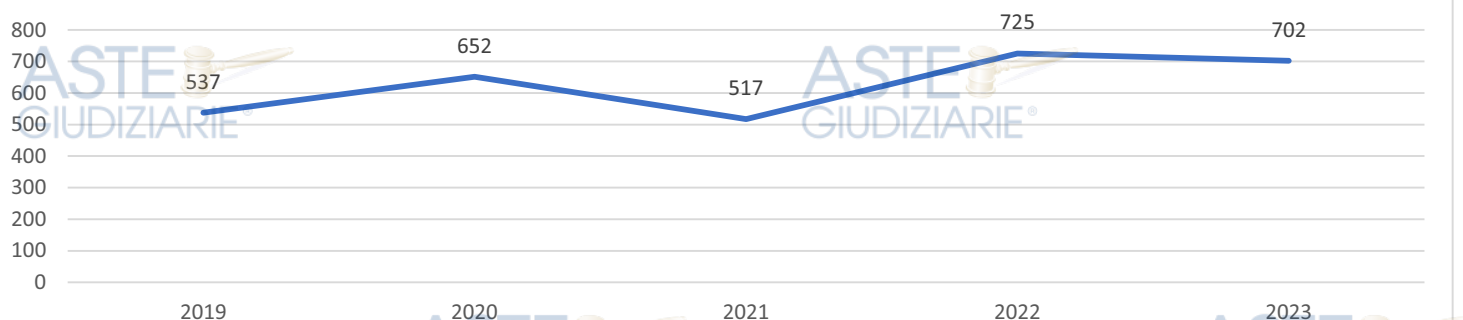
OMI Semestre 2024/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Roma	Provincia	RM	Zona OMI	C40
COMPRAVENDITA					
	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq	4.300		3.100	3.300	3.700
Max - €/mq	6.800		5.000	4.900	5.200
LOCAZIONE					
	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno	166		346	172	160
Max - €/mq anno	262		556	244	222
YIELD LORDO					
	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min	3,85%		11,15%	5,20%	4,31%
Max	3,85%		11,11%	4,97%	4,27%

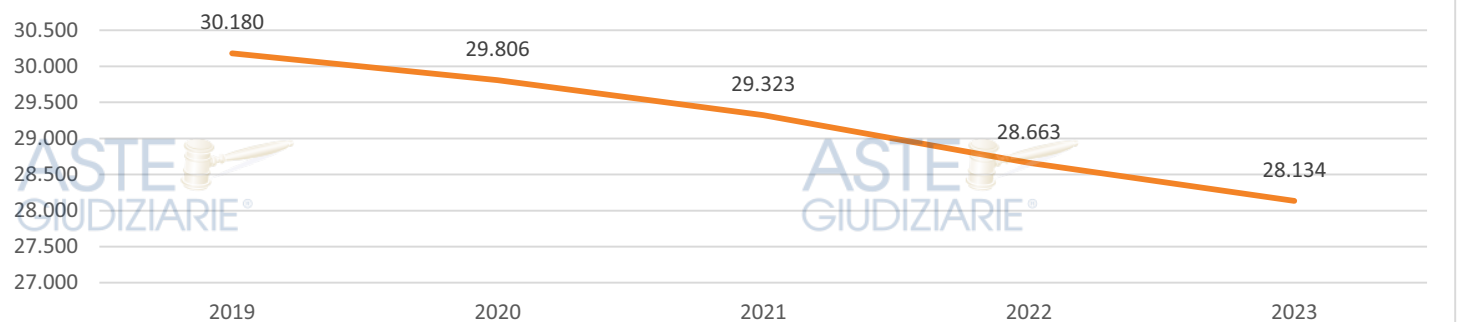
Segmento di Mercato: Ufficio

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Roma						
NTN	Totale	537	652	517	725	702
	%	-	21,3%	-20,6%	40,2%	-3,2%
STOCK	Totale	30.180	29.806	29.323	28.663	28.134
	%	-	-1,2%	-1,6%	-2,3%	-1,8%
IMI	Totale	1,8%	2,2%	1,8%	2,5%	2,5%
	%	-	22,8%	-19,3%	43,4%	-1,4%

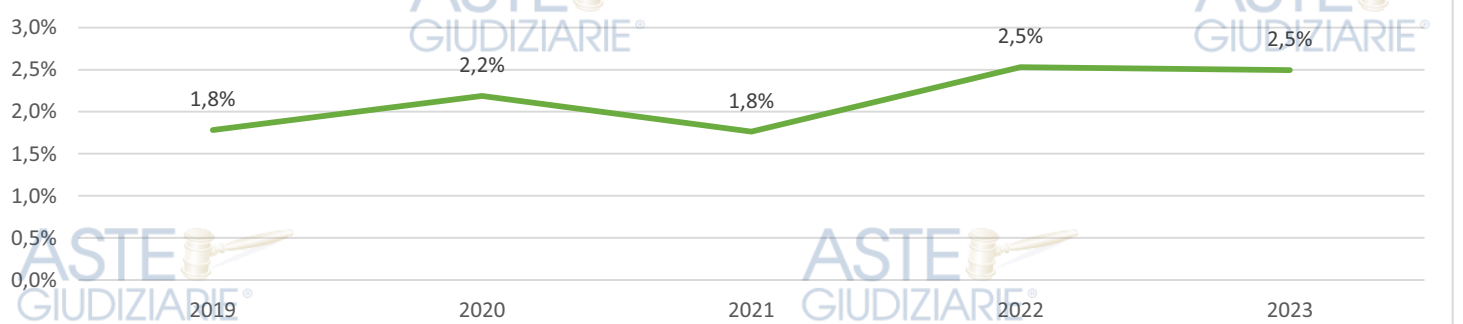
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



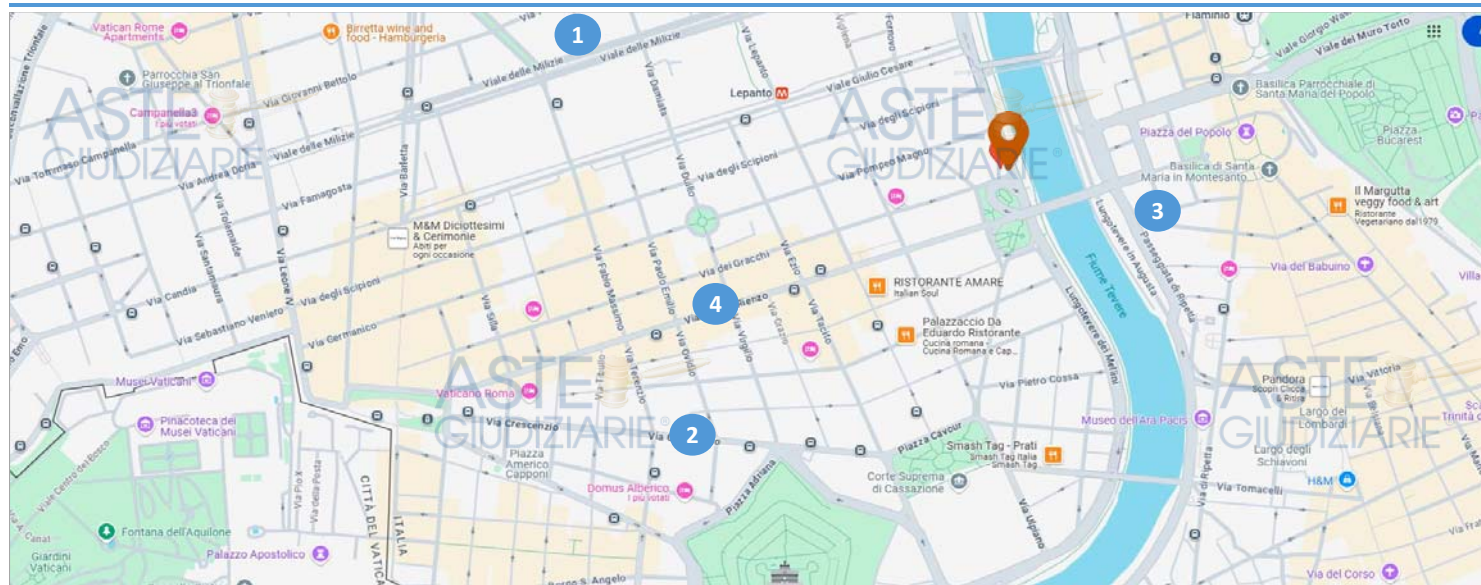
STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



ANALISI DI MERCATO - VALORI DI VENDITA DIREZIONALE



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Subject
Foto					
Comune	Roma	Roma	Roma	Roma	Roma
Indirizzo	Via Pietro Borsieri	Via Crescenzo	Via Angelo Brunetti	Via Cola di Rienzo	Piazza della Libertà n. 20
Fonte	https://www.idealista.it/im/mobile/31665349/	https://www.immobiliare.it/annunci/116435227/	https://www.idealista.it/im/mobile/30946970/	https://www.immobiliare.it/annunci/120240896/	-

Tabella dei dati

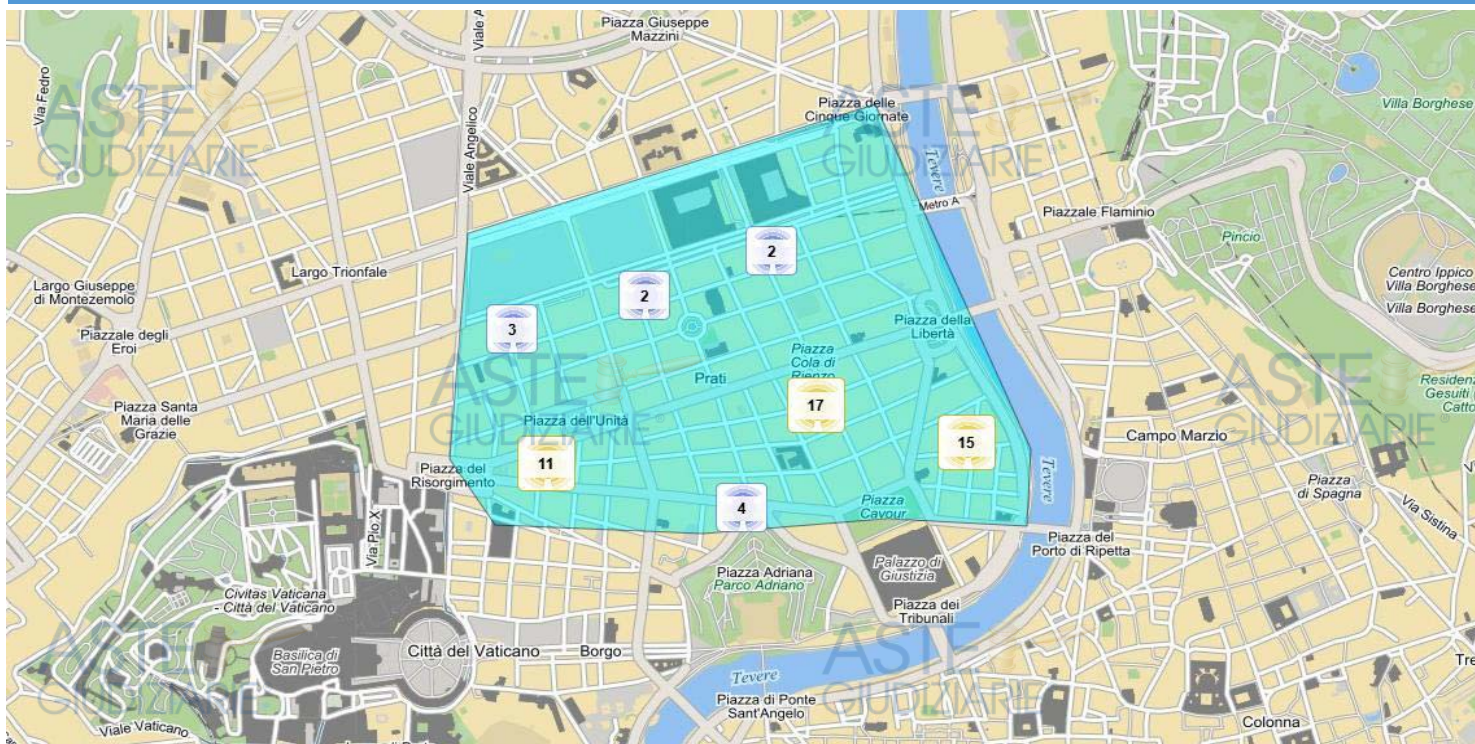
Prezzo Offerto [€]	€ 4.800.000	€ 2.500.000	€ 1.300.000	€ 3.500.000	
Sup. commerciale [mq]	650	326	162	510	401
Prezzo unitario [€/mq]	€ 7.385	€ 7.669	€ 8.025	€ 6.863	
Localizzazione	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono	Buono
Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Buono	Buono	Buono
Piano	T-1-2	5	R	1	4

Tabella di Valutazione

Dimensione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -10%	SIMILARE 0%	
Localizzazione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -5%	SIMILARE 0%	
Stato di manutenzione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	
Dotazione impiantistica	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	
Piano	INFERIORE 10%	SUPERIORE -5%	INFERIORE 10%	INFERIORE 10%	
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-10%	
Totale aggiustamenti	0%	-15%	-15%	0%	
Valore di Mercato Ponderato unitario €/mq	€ 7.385	€ 6.518	€ 6.821	€ 6.863	

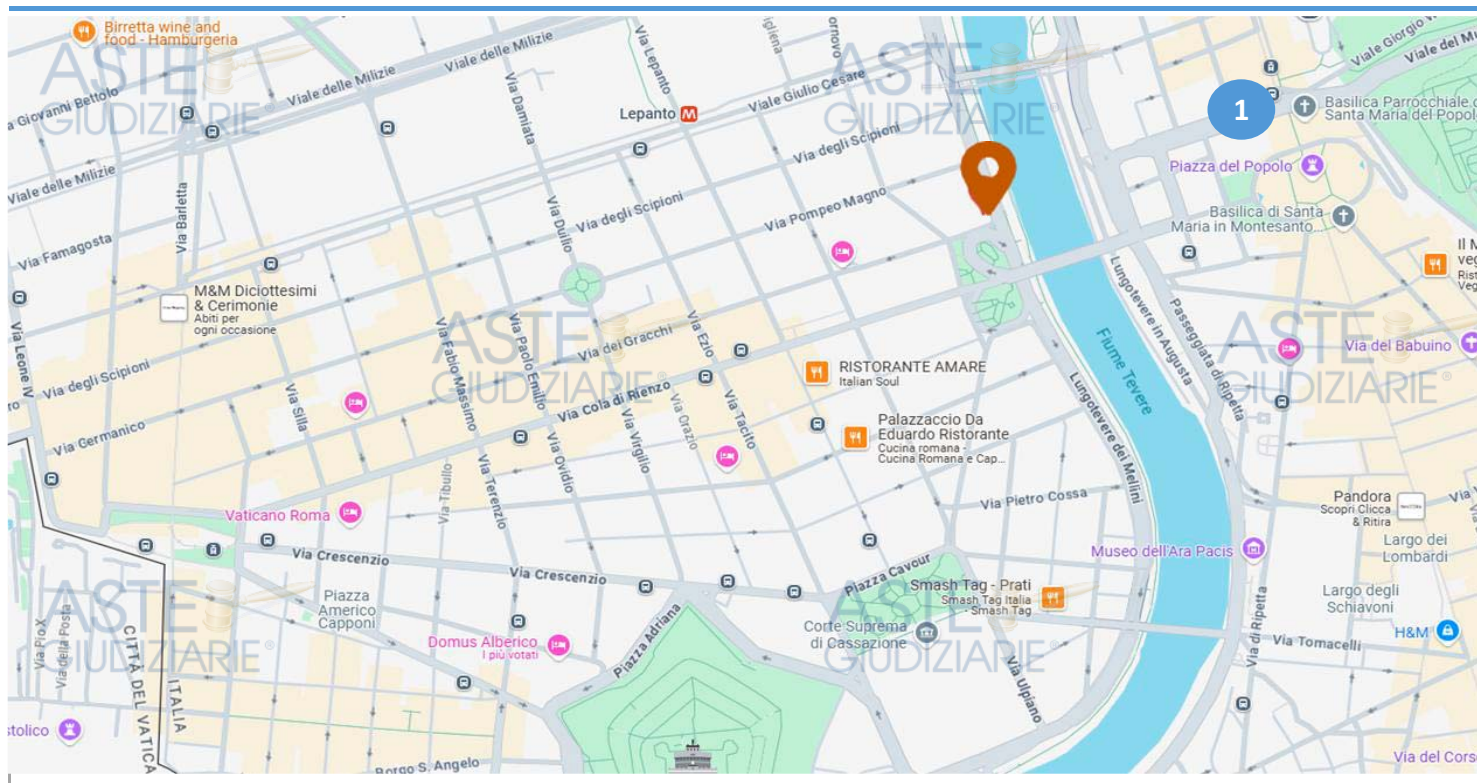
Sintesi di Stima

VM Unitario Minimo	€ 6.500			
VM Unitario Medio	€ 6.900	Valore di Mercato	€ 2.763.450	
VM Unitario Massimo	€ 7.400			



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	feb-24	ROMA	C40	Uffici		382	1.900.000	4.974
2	mar-24	ROMA	C40	Uffici		409	1.580.000	3.863
3	mag-24	ROMA	C40	Uffici		148	550.000	4.392
4	giu-24	ROMA	C40	Uffici		142	650.000	4.577
							MINIMO	3.900
							MEDIA	4.500
							MASSIMO	5.000

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1	Roma	Piazzale Flaminio	Ufficio	T	256	€ 1.007.990,00	3.937	https://www.immobiliare.it/annunci/120566888/
						MINIMO	3.937	
						MEDIA	3.937	
						MASSIMO	3.937	

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

Alla luce delle precedenti analisi il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella:

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: Libero

VALORE STIMATO	2.739.300,00 €	6.900,00 €/Mq	397,00 Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI			
STATO DI POSSESSO	0% 0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE	-1.000,00 €	-2,52 €/Mq	397,00 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA	-1.000,00 €	-2,52 €/Mq	397,00 Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
CAPEX	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C.P.C.	2.737.300,00 €	6.894,96 €/Mq	397,00 Mq

Roma, lì 25/06/2025

L'Esperto Stimatore

Arch. Marco Iacovissi, MRICS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

1	Visure Catastali	Visure catastali estratte il 04/03/2025
2	Estratto di mappa	Estratto di mappa del 25/06/2025
3	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali protocollo al 20/04/1940 (box) e 16/07/2007 (ufficio)
4	Atto di provenienza	Compravendita del 14/03/1987 a firma del notaio Cesare Arcangeli rep 8021
5	Altro	Atto di fusione e incorporazione del 01/08/2002 a firma del notaio Giovanni Giuliani rep 34458 e di rettifica del 05/09/2002 rep 34502
6	Visure Ipotecarie	Visure ipotecarie aggiornate al 26/06/2025
7	Titoli edilizi	DIA prot.60282 del 09/11/2006

Approccio basato sul mercato (comparativo): Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi;

Approccio basato sul reddito: Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa;

Assunzione: Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.

Assunzione speciale: Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione.

Base di valore: La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione;

Canone di mercato (MR): L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami

particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Data del rapporto: La data in cui il valutatore firma il rapporto.

Data della valutazione: La data a cui è riferita la valutazione. In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la data di valutazione comprenderà anche l'orario di riferimento;

Immobile: Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad

es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra;

Membro RICS: Un Fellow, Professional Member, Associate Member o Honorary Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);

Proprietà adibite ad attività commerciale: Qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di azienda, dove il valore della proprietà riflette il potenziale commerciale di tale azienda;

Regolata da RICS: Una società di valutazione registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS");

Sopralluogo: La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo";

Termini dell'incarico: Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della valutazione;

Valore di mercato (MV): L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Valutazione: Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.