

ROMA – VIA CAMPOFARNIA, PALAZZINA Z6

Informazioni generali

Area	Centro Italia	Sup. locabile pond. totale	1.262 (mq)
Regione	Lazio	Sup. locabile pond. locata (% tasso di occupazione)	723 (57%)
Provincia	Roma	Valore di acquisto	€1.850.000
Città	Roma	€/ mq (locabile ponderata)	€1.466
Indirizzo	Via Campofarnia, Palazzina Z6	Affitto anno 2004	€68.206
Localizzazione	Periferica	Destinazione d'uso	Uffici e negozi
Cielo terra	Sì		
Provenienza	L'immobile è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l.		

Foto e localizzazione dell'immobile



Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale

- **Descrizione generale:** L'immobile in oggetto si compone di un edificio cielo-terra di due piani fuori terra e di un piano interrato. Al piano interrato sono localizzati i posti auto (18) ed un box ad uso magazzino, al piano terra sono localizzate le attività commerciali ed al piano primo gli uffici. L'immobile confina sui quattro lati con via Campofarnia dove sorgono edifici residenziali privati. La zona è periferica e posta ad Est della città, nel quartiere "Tuscolano" nei pressi di Via di Capannelle all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'area, circondata da uno snodo ferroviario, ha un tessuto urbano caratterizzato da edifici a prevalente uso residenziale anche se non mancano attività terziarie e commerciali di rilievo soprattutto lungo la vicina via Tuscolana. La zona è servita da numerose linee di superficie urbana e dalla Linea "A" della Metropolitana (fermata "Cinecittà") e dalla linea ferroviaria "Stazione Capannelle".
- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall'ISTAT.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L'immobile è parzialmente locato a studi professionali privati e ad esercenti attività commerciali.
- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** I contratti di affitto hanno una durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 6 anni. Tale tipologia di contratto prevede la facoltà, da parte del conduttore, di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 mesi prima al locatore, per "gravi motivi". Il locatore, a sua volta, può recedere in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore almeno 6

mesi prima, a condizione che questi voglia adibire l'immobile ad uso proprio o intenda ristrutturarlo. Il 59% degli affitti percepiti nel corso del 2004 si riferisce a contratti di locazione che scadono nel 2009 e nel 2010 mentre la rimanente parte (41%) scade nel corso del 2015 e del 2016.

- **Eventuali contenziosi:** Non vi sono contenziosi legali in essere.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Mancano le copie delle planimetrie di progetto allegate alle concessioni edilizie. Mancano le copie delle denunce catastali originarie.

Descrizione immobile - Dati

Anno di costruzione	Anni '80	Numero fabbricati	1
Superficie Lorda	3.173 (mq)	Piani fuori terra	2
Superficie Commerciale	1.520 (mq)	Piani interrati	1
Superficie Locabile Ponderata	1.262 (mq)	Costi ristruttur. stimati in due diligence	€4.500
Costi manutenzione sostenuti nel 2004	€14.146	Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1)	€17.500

Destinazione d'uso

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Sup. locabile ponderata</i>	<i>% del totale</i>
Uffici	638 (mq)	50,6%
Magazzini	0	0,0%
Negozi	409	32,4%
Logistica	0	0,0%
Posti auto coperti	201	15,9%
Altro	0	0,0%
Totale area coperta	1.248	98,9%
Posti auto scoperti	14	1,1%
Totale area	1.262	100,0%