

ROMA – VIA CANTON, 10-12-20

Informazioni generali

Area	Centro Italia	Sup. locabile pond. totale	8.917 (mq)
Regione	Lazio	Sup. locabile pond. locata (% tasso di occupazione)	8.917 (100%)
Provincia	Roma	Valore di acquisto	€25.600.000
Città	Roma	€/ mq (locabile ponderata)	€2.871
Indirizzo	Via Canton, 10-12-20	Affitto anno 2004	€1.225.265
Localizzazione	Periferica	Destinazione d'uso	Uffici
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:** Il complesso immobiliare è composto di due corpi di fabbrica comunicanti, ciascuno di sette piani fuori terra ad uso uffici e due interrati di cui uno ad uso archivio ed uno ad uso autorimessa. Lo spazio comune scoperto è recintato ed è in parte adibito a parcheggio scoperto ed in parte a verde; vi è anche una servitù di passaggio per l'autorimessa dell'edificio residenziale adiacente. L'area in cui si trova il complesso immobiliare è situata nella periferia Sud della città di Roma, nel quartiere Torrino, prospiciente l'EUR, in via Canton. Il quartiere del Torrino, situato a sud-ovest dell'EUR, costituisce la naturale espansione della città in tale direzione. Il primo sviluppo risale alla metà degli anni '60, quando fu realizzato un insediamento di edilizia economica e popolare sulla via di Decima. La vera espansione si è avuta a partire dagli anni '80 con la realizzazione di interventi di edilizia residenziale privata di ottimo livello e dei relativi servizi. Successivamente il quartiere si è arricchito anche di insediamenti terziari di moderna concezione, sedi di importanti aziende, che trovano in questa zona una valida alternativa all'EUR in termini di prezzi e di accessibilità e servizi. La struttura viaria circostante è caratterizzata da strade di quartiere a sezione molto ampia. L'area, inoltre, è ubicata nelle immediate vicinanze della Via Cristoforo Colombo, strada ad alto scorrimento che collega il centro città con la periferia Sud e con Ostia. Molto vicino è anche lo svincolo del Grande Raccordo Anulare di Roma. L'ubicazione è strategica: non lontano vi è l'aeroporto internazionale di Fiumicino.
- **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:** Attualmente l'immobile è locato all'Agenzia delle Entrate (Ministero dell'Economia e delle Finanze).
- **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. L'unico contratto di locazione in essere scade nel corso del 2006.
- **Eventuali contenziosi:** Non vi sono contenziosi legali in essere.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Non sono state riscontrate anomalie urbanistico / catastali rilevanti.

Descrizione immobile - Dati

Anno di costruzione	1985	Numero fabbricati	1
Superficie Lorda	17.301 (mq)	Piani fuori terra	7
Superficie Commerciale	11.282 (mq)	Piani interrati	2
Superficie Locabile Ponderata	8.917 (mq)	Costi ristruttur. stimati in due diligence	€1.061.000
Costi manutenzione sostenuti nel 2004	€32.450	Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1)	€141.000

Destinazione d'uso

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Sup. locabile ponderata</i>	<i>% del totale</i>
Uffici	7.539 (mq)	84,6%
Magazzini	103	1,2%
Negozi	0	0,0%
Logistica	0	0,0%
Posti auto coperti	539	6,0%
Altro	653	7,3%
Totale area coperta	8.834	99,1%
Posti auto scoperti	82	0,9%
Totale area	8.917	100,0%