

ROMA – VIA CAPOGROSSI, 34

Informazioni generali

Area	Centro Italia	Sup. locabile pond. totale	3.242 (mq)
Regione	Lazio	Sup. locabile pond. locata (% tasso di occupazione)	1.607 (50%)
Provincia	Roma	Valore di acquisto	€3.000.000
Città	Roma	€/ mq (locabile ponderata)	€925
Indirizzo	Via Capogrossi, 34	Affitto anno 2004	€113.363
Localizzazione	Periferica	Destinazione d'uso	Uffici e negozi
Cielo terra	Sì - L'immobile è inserito in un complesso immobiliare più ampio con analoga destinazione d'uso.		
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 sette piani fuori terra e di due piani interrati. Al piano terra si trovano due negozi (attualmente una farmacia e una profumeria), nei piani superiori gli uffici e nei piani interrati i parcheggi coperti. La viabilità ordinaria è garantita dal vicino imbocco del Grande Raccordo Anulare e da due importanti assi viari urbani come Via Preneestina e Via Collatina. A breve distanza è situata l'entrata al tratto urbano dell'Autostrada A24 Roma-L'Aquila. La zona è servita da numerose linee di superficie urbana (fermata linea ATAC a pochi metri).
- **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 locato a società private operanti in diversi settori. Oltre agli uffici, gli spazi locati comprendono anche aree adibite all'esercizio di 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 56% del canone di locazione percepito nel corso del 2004 si riferisce a contratti con scadenza 2009, mentre la

rimanente parte (44%) scade tra il 2010 ed il 2012.

- **Eventuali contenziosi:** Vi è un contenzioso legale in essere con un locatario la cui passività stimata non è superiore ad €10.000. Del contenzioso legale descritto si è tenuto conto nella determinazione del valore di cessione degli immobili al Fondo.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Mancano le planimetrie allegate all'atto di provenienza dell'immobile. Manca la copia della convenzione con la quale il comune di Roma concede il diritto di superficie sull'area dove è stato edificato l'immobile alla I.SV.E.UR. (Istituto per lo Sviluppo Edilizio ed Urbanistico). Mancano le copie delle denunce catastali di alcune unità immobiliari. L'immobile è stato costruito su un'area acquistata in diritto di superficie di durata pari a 99 anni. Di tale aspetto, essendo già trascorsi circa 26 anni dalla convenzione siglata in data 02 ottobre 1979, si è tenuto conto nella determinazione del valore di cessione dell'immobile.

Descrizione immobile - Dati

Anno di costruzione	Anni '80	Numero fabbricati	1
Superficie Lorda	5.839 (mq)	Piani fuori terra	7
Superficie Commerciale	4.089 (mq)	Piani interrati	2
Superficie Locabile Ponderata	3.242 (mq)	Costi ristruttur. stimati in due diligence	€305.500
Costi manutenzione sostenuti nel 2004	€87.532	Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1)	€50.000

Destinazione d'uso

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Sup. locabile ponderata</i>	<i>% del totale</i>
Uffici	2.530 (mq)	78,0%
Magazzini	0	0,0%
Negozi	265	8,2%
Logistica	0	0,0%
Posti auto coperti	447	13,8%
Altro	0	0,0%
Totale area coperta	3.242	100,0%
Posti auto scoperti	0	0,0 %
Totale area	3.242	100,0%