

## ROMA – VIA CINA, 413

### Informazioni generali

Area	Centro Italia	Sup. locabile pond. totale	6.359 (mq)
Regione	Lazio	Sup. locabile pond. locata (% tasso di occupazione)	0 (0%)
Provincia	Roma	Valore di acquisto	€13.000.000
Città	Roma	€/ mq (locabile ponderata)	€2.044
Indirizzo	Via Cina, 413	Affitto anno 2004	€0
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:** L'immobile in oggetto è composto di otto piani fuori terra ad uso uffici ed uno interrato ad uso autorimessa. Lo spazio comune scoperto recintato è in parte ad uso parcheggio ed in parte area verde. Il fabbricato è caratterizzato da facciate continue vetrate. Il layout distributivo degli spazi è ben organizzato con pareti mobili. 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. L'area in cui si trova il complesso immobiliare è situata nella periferia Sud della città di Roma, nel quartiere Torrino, prospiciente l'EUR. 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.
- **Trend crescita contrattuale affitti:** Attualmente l'immobile non è locato.  
Per l'immobile in questione si segnala una trattativa in corso con un ente pubblico di rilevanza nazionale

per la locazione dell'intero fabbricato. La trattativa è condotta dalla Società attualmente proprietaria dell'immobile su autorizzazione della promissaria acquirente (il Fondo) a condizioni specificate nel preliminare di vendita perfezionato tra le parti. Queste prevedono un canone di locazione minimo e l'obbligo di stipulare un contratto di affitto di sei anni con rinnovo per altri sei anni. Il preliminare di vendita stabilisce, inoltre, che la parte promissaria acquirente rimborserà alla parte promittente venditrice le spese dalla stessa sostenute per la realizzazione di migliorie apportate all'immobile, soprattutto ai fini della locazione a terzi, per un importo massimo di €4.500.000 e comunque concordato fra le parti.

- **Qualità dei soggetti locatari:** Attualmente l'immobile non è locato.
- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** Attualmente l'immobile non è locato.
- **Eventuali contenziosi:** Non vi sono contenziosi legali in essere.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Mancanza delle copie delle planimetrie di progetto allegare alle concessioni edilizie.

#### **Descrizione immobile - Dati**

Anno di costruzione	Anni '90	Numero fabbricati	1
Superficie Lorda	16.528 (mq)	Piani fuori terra	8
Superficie Commerciale	9.364 (mq)	Piani interrati	1
Superficie Locabile Ponderata	6.359 (mq)	Costi ristruttur. stimati in due diligence	€2.310.000
Costi manutenzione sostenuti nel 2004	€148.905	Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1)	€91.250

#### **Destinazione d'uso**

<b><i>Destinazione d'uso</i></b>	<b><i>Sup. locabile ponderata</i></b>	<b><i>% del totale</i></b>
Uffici	5.062 (mq)	79,6%
Magazzini	806	12,7%
Negozi	0	0,0%
Logistica	0	0,0%
Posti auto coperti	221	3,5%
Altro	0	0,0%
<b>Totale area coperta</b>	<b>6.089</b>	<b>95,8%</b>
Posti auto scoperti	270	4,2%
<b>Totale area</b>	<b>6.359</b>	<b>100,0%</b>