

FIUMICINO (ROMA) – VIA CORONA BOREALE, 86

Informazioni generali

Area	Centro Italia	Sup. locabile pond. totale	20.411 (mq)
Regione	Lazio	Sup. locabile pond. locata (% tasso di occupazione)	9.036 (44%)
Provincia	Roma	Valore di acquisto	€30.300.000
Città	Fiumicino	€/ mq (locabile ponderata)	€1.484
Indirizzo	Via Corona Boreale, 86	Affitto anno 2004	€1.288.785
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:** La proprietà in oggetto è costituita da 4 fabbricati con pianta ad U che si elevano su 3 piani fuori terra, collegati tra loro da un corridoio leggermente arretrato rispetto ai prospetti in modo tale da creare delle zone a verde. Ogni fabbricato è dotato di 4 blocchi servizi con vano scala, ascensore e servizi igienici. L'accesso per ogni edificio è consentito attraverso 5 entrate servite da scale e da rampe esterne. Fanno parte della proprietà anche una piccola costruzione ad un solo piano posta all'entrata ad uso portineria e abitazione custode e una vasta area esterna con 565 posti auto. L'immobile è situato in una zona in espansione a Est di Fiumicino, proprio accanto al nuovo centro residenziale "Parco Leonardo" e nelle immediate vicinanze di un'area interessata dal progetto della nuova Fiera di Roma. La zona è servita da linee di superficie urbana, e sarà servita da una nuova fermata della Ferrovia metropolitana (collegamento veloce con l'aeroporto e con il centro città). La viabilità è garantita dalla vicina rete autostradale Roma-Fiumicino e Roma-Civitavecchia. La viabilità locale è garantita dalla Via Portuense.
- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall'ISTAT. Per qualche conduttore il canone di locazione si incrementa in base ad accordi contrattualizzati fra le parti.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L'immobile è parzialmente locato a società private operanti in diversi settori (trasporti aerei, telecomunicazioni, informatica).
- **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. Gli affitti percepiti nel corso del 2004 sono riferiti per il 45% a contratti che scadranno nel corso del triennio 2016 / 2018, per il 16% a contratti che scadranno nel triennio 2013 / 2015 e per il 15% nel triennio 2010 / 2012. Per la rimanente parte (24%) si tratta di contratti che scadono in anni precedenti al 2010.

- **Eventuali contenziosi:** Vi è un contenzioso legale in essere promosso da una società conduttrice riguardante il possesso di venti posti auto. Per tale controversia è stata già emessa una sentenza sfavorevole alla conduttrice che ha promosso un reclamo ai sensi dell’art. 669terdecies cod. proc.civ. Del contenzioso legale descritto si è tenuto conto nella determinazione del valore di cessione dell’immobile al Fondo.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Non sono state riscontrate anomalie urbanistiche/catastali rilevanti.

Descrizione immobile – Dati

Anno di costruzione	1990	Numero fabbricati	4
Superficie Lorda	53.460 (mq)	Piani fuori terra	3
Superficie Commerciale	27.009 (mq)	Piani interrati	0
Superficie Locabile Ponderata	20.411 (mq)	Costi ristruttur. stimati in due diligence	€2.620.000
Costi manutenzione sostenuti nel 2004	€600.333	Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1)	€262.500

Destinazione d’uso

<i>Destinazione d’uso</i>	<i>Sup. locabile ponderata</i>	<i>% del totale</i>
Uffici	18.264 (mq)	89,5%
Magazzini	151	0,7%
Negozi	595	2,9%
Logistica	0	0,0%
Posti auto coperti	0	0,0%
Altro	267	1,3%
Totale area coperta	19.277	94,4%
Posti auto scoperti	1.134	5,6%
Totale area	20.411	100,0%