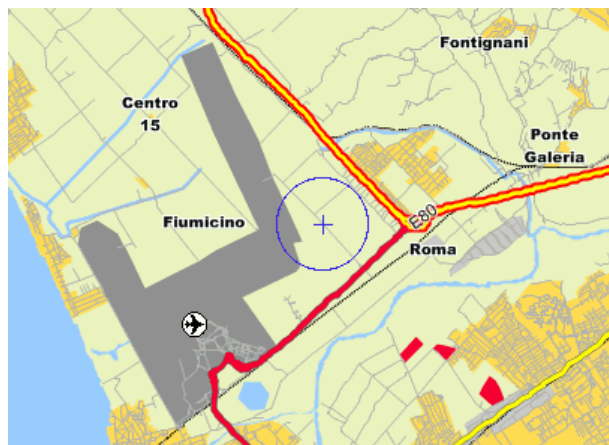


FIUMICINO (ROMA) – VIA CORONA BOREALE, 88

Informazioni generali

Area	Centro Italia	Sup. locabile pond. totale	41.155 (mq)
Regione	Lazio	Sup. locabile pond. locata (% tasso di occupazione)	41.155 (100%)
Provincia	Roma	Valore di acquisto	€30.000.000
Città	Fiumicino	€/ mq (locabile ponderata)	€729
Indirizzo	Via Corona Boreale, 88	Affitto anno 2004	€1.729.178
Localizzazione	Periferica	Destinazione d'uso	Logistica
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 un fabbricato a pianta rettangolare a destinazione logistica. Si sviluppa su un piano fuori terra ad uso magazzino, che comprende un piano soppalcato ad uso uffici. Tutte le facciate sono caratterizzate da grandi aperture destinate a carico-scarico merci ad esclusione della facciata a nord. Quest'ultima è caratterizzata da un corpo aperto adibito a deposito. Fa parte della proprietà anche un'ampia area esterna utilizzata a carico-scarico merci e a parcheggi. 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.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L'immobile è totalmente locato ad una primaria società di logistica internazionale.
- **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. La scadenza dell'unico contratto di locazione in essere è prevista per il 31 dicembre 2008.

- **Eventuali contenziosi:** Non vi sono contenziosi legali in essere in cui sia parte Boreale S.r.l., attuale proprietario dell'immobile. Vi è un contenzioso in essere fra un terzo ed il precedente proprietario, in relazione all'inadempimento di un contratto di servitù di attraversamento ed alla violazione dell'art. 1077 del codice civile.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Non sono state riscontrate anomalie urbanistiche/catastali rilevanti.

Descrizione immobile – Dati

Anno di costruzione	1985	Numero fabbricati	1
Superficie Lorda	112.767 (mq)	Piani fuori terra	1
Superficie Commerciale	40.996 (mq)	Piani interrati	0
Superficie Locabile Ponderata	41.155 (mq)	Costi ristruttur. stimati in due diligence	€2.072.500
Costi manutenzione sostenuti nel 2004	€63.754	Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1)	€287.500

Destinazione d'uso

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Sup. locabile ponderata</i>	<i>% del totale</i>
Uffici	2.987 (mq)	7,3%
Magazzini	0	0,0%
Negozi	0	0,0%
Logistica	37.607	91,4%
Posti auto coperti	0	0,0%
Altro	267	0,6%
Totale area coperta	40.861	99,3%
Posti auto scoperti	294	0,7%
Totale area	41.155	100,0%