

ROMA – VIA FIUME BIANCO, 56

Informazioni generali

Area	Centro Italia	Sup. locabile pond. totale	4.113 (mq)
Regione	Lazio	Sup. locabile pond. locata (% tasso di occupazione)	3.235 (79%)
Provincia	Roma	Valore di acquisto	€8.000.000
Città	Roma	€/ mq (locabile ponderata)	€1.945
Indirizzo	Via Fiume Bianco, 56	Affitto anno 2004	€434.298
Localizzazione	Periferica	Destinazione d'uso	Uffici e negozi
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 è situato nel quadrante sud-ovest della capitale, all'interno del G.R.A. nelle immediate vicinanze dell'EUR e del quartiere del Torrino, situato a sud-ovest dell'EUR. Il quartiere 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 e sedi di importanti aziende, che trovano in questa zona una valida alternativa all'EUR in termini di prezzi, di accessibilità e servizi. L'immobile presenta al piano terra una piastra commerciale disposta a "L". Il corpo a uffici, di forma rettangolare, si eleva dal primo piano in poi, mentre, in corrispondenza del piano terra, si trova l'atrio di accesso. Il piano interrato segue l'andamento planimetrico del livello terra ed è adibito a magazzino. L'area esterna di pertinenza è destinata a parcheggio pubblico e privato per complessivi 80 posti auto di cui 35 sul tetto del corpo commerciale raggiungibile con una rampa. La zona è servita da mezzi di trasporto pubblico su gomma. L'immobile dista circa 25 minuti di auto dal centro di Roma. L'area, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale e commerciale, è servita dai mezzi pubblici del comune di Roma che collegano la zona con i quartieri limitrofi (EUR, Magliana, Acilia). La stazione metropolitana più vicina, EUR Marconi (linea B), dista circa 5 km.
- **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. Oltre agli uffici gli spazi locati comprendono anche esercizi 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. Circa il 31% del canone di locazione percepito nel 2004 è riferito a contratti che scadranno nel 2009, mentre il 19% si riferisce a contratti con scadenza 2019.
- **Eventuali contenziosi:** Non vi sono contenziosi legali in essere.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Non sono state riscontrate anomalie urbanistiche/catastali rilevanti.

Descrizione immobile - Dati

Anno di costruzione	1985	Numero fabbricati	1
Superficie Lorda	12.062 (mq)	Piani fuori terra	7
Superficie Commerciale	5.949 (mq)	Piani interrati	1
Superficie Locabile Ponderata	4.113 (mq)	Costi ristruttur. stimati in due diligence	€145.000
Costi manutenzione sostenuti nel 2004	€258.272	Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1)	€51.250

Destinazione d'uso

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Sup. locabile ponderata</i>	<i>% del totale</i>
Uffici	2.330 (mq)	56,6%
Magazzini	431	10,5%
Negozi	1.060	25,8%
Logistica	0	0,0%
Posti auto coperti	0	0,0%
Altro	0	0,0%
Totale area coperta	3.821	92,9%
Posti auto scoperti	292	7,1%
Totale area	4.113	100,0%