

ROMA – VIA MAZZOLA, 66

Informazioni generali

Area	Centro Italia	Sup. locabile pond. totale	20.555 (mq)
Regione	Lazio	Sup. locabile pond. locata (% tasso di occupazione)	15.635 (76%)
Provincia	Roma	Valore di acquisto	€40.000.000
Città	Roma	€/ mq (locabile ponderata)	€1.946
Indirizzo	Via Mazzola, 66	Affitto anno 2004	€1.644.174
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 costituito da due livelli interrati e undici piani fuori terra. Al piano terra vi è una piastra commerciale e cinque corpi scala di accesso ai livelli superiori. I piani, oltre il primo, sono adibiti ad uffici: il layout distributivo è funzionale e si presta a frazionamenti (peraltro già effettuati) con pannelli divisorii. Le finiture variano a seconda delle eventuali migliorie apportate dai conduttori. I due livelli interrati situati sotto il complesso immobiliare ospitano circa 180 posti auto. Fa parte della proprietà un'altra autorimessa situata sotto la piastra prospiciente l'edificio, che può ospitare 100 posti auto circa. L'immobile è situato nel quadrante sud-est della capitale, all'interno del G.R.A. nelle immediate vicinanze dell'EUR e della città militare della Cecchignola. I primi insediamenti dell'area risalgono solo agli anni '70, e sono di edilizia prevalentemente pubblica. In tempi successivi il quartiere si è caratterizzato per la presenza di sedi per il terziario avanzato. Recentemente si sono registrati interventi di edilizia residenziale privata di ottimo livello. La zona è servita da servizi di trasporto pubblico su gomma ed è poco distante dalla Linea B della metropolitana (fermata Laurentina).
- **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 locato a società private operanti in diversi settori e ad un'ambasciata. 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. Il 52% degli affitti percepiti nel corso del 2004 si riferisce a contratti di locazione che scadranno nel corso degli anni 2010 / 2013.
- **Eventuali contenziosi:** Vi è un contenzioso legale in essere con un affittuario che richiede un risarcimento danni per vizi riscontrati sull’immobile. La società in oggetto (ricorrente) non intende, inoltre, corrispondere alla proprietà dell’immobile l’importo delle quote di riscaldamento e condizionamento degli uffici. Gli uffici occupati dal locatario in questione rappresentano il 3% circa della superficie totale dell’immobile. Il valore della controversia ammonta a circa €130.000. Del contenzioso legale descritto si è tenuto conto nella determinazione del valore di cessione dell’immobile al Fondo.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Mancanza delle copie delle planimetrie di progetto allegate alle concessioni edilizie ad eccezione del piano terra.

Descrizione immobile - Dati

Anno di costruzione	1988	Numero fabbricati	1
Superficie Lorda	36.943 (mq)	Piani fuori terra	11
Superficie Commerciale	24.465 (mq)	Piani interrati	2
Superficie Locabile Ponderata	20.555 (mq)	Costi di ristruttur. stimati in due diligence	€139.300
Costi manutenzione sostenuti nel 2004	€609.494	Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1)	€292.500

Destinazione d’uso

<i>Destinazione d’uso</i>	<i>Sup. locabile ponderata</i>	<i>% del totale</i>
Uffici	15.039 (mq)	73,2%
Magazzini	317	1,5%
Negozi	2.681	13,0%
Logistica	0	0,0%
Posti auto coperti	2.384	11,6%
Altro	0	0,0%
Totale area coperta	20.421	99,3%
Posti auto scoperti	134	0,7%
Totale area	20.555	100,0%