

ROMA – VIA TOVAGLIERI, 19

Informazioni generali

Area	Centro Italia	Sup. locabile pond. totale	5.862 (mq)
Regione	Lazio	Sup. locabile pond. locata (% tasso di occupazione)	2.139 (36%)
Provincia	Roma	Valore di acquisto	€6.500.000
Città	Roma	€/ mq (locabile ponderata)	€1.109
Indirizzo	Via Tovaglieri, 19	Affitto anno 2004	€177.304
Localizzazione	Periferica	Destinazione d'uso	Uffici
Cielo terra	Sì - L'immobile è inserito in un complesso immobiliare più ampio con analoga destinazione d'uso.		
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, ubicato nel quartiere "Tor Tre Teste", dista circa 20 minuti di auto dal centro di Roma, ed è compreso fra Via Casilina e Via Prenestina. L'area ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale con qualche edificio terziario. E' discreta la presenza di attrezzature commerciali e di servizio. Sulla via Casilina, vicino all'incrocio di via Tor Tre Teste, vi è il "Policlinico Casilino". La stazione metropolitana più vicina è quella di Subaugusta (linea A) e dista circa 4 km. La stazione ferroviaria di Prenestina (linea ferroviaria di Roma - Tivoli) dista circa 5 km. La zona è servita da mezzi di trasporto pubblico su gomma. La proprietà oggetto di valutazione è costituita da una porzione di un più ampio edificio di n° 7 piani fuori terra a destinazione terziaria e n° 2 piani interrati destinati ad autorimessa. All'interno le finiture consistono prevalentemente in pavimenti di linoleum, pareti mobili, controsoffitto in doghe metalliche. Ai due livelli interrati vi è un'autorimessa che può ospitare circa 80 posti auto.
- **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 locato a 5 affittuari privati e non comprende aree locate ad esercenti attività 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. Le scadenze dei contratti di locazione sono concentrate soprattutto negli anni 2007 e 2013 (rispettivamente 30% e 47% affitto percepito nel corso del 2004).

- **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	1989	Numero fabbricati	1
Superficie Lorda	10.416 (mq)	Piani fuori terra	7
Superficie Commerciale	7.479 (mq)	Piani interrati	2
Superficie Locabile Ponderata	5.862 (mq)	Costi ristruttur. stimati in due diligence	€1.074.000
Costi manutenzione sostenuti nel 2004	€157.821	Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1)	€75.000

Destinazione d’uso

<i>Destinazione d’uso</i>	<i>Sup. locabile ponderata</i>	<i>% del totale</i>
Uffici	4.932 (mq)	84,1%
Magazzini	14	0,2%
Negozi	0	0,0%
Logistica	0	0,0%
Posti auto coperti	916	15,7%
Altro	0	0,0%
Totale area coperta	5.862	100,0%
Posti auto scoperti	0	0,0%
Totale area	5.862	100,0%