



Tipo d'analisi
DRIVE BY

Progetto
Patrimonio ATAC

Data valutazione
17 settembre 2017

Dati identificativi

Progetto	21583	Patrimonio ATAC	Cliente	ATAC
Codice immobile		14		
Tipo d'analisi		DRIVE BY		
Tecnico		Daniilo Testana	Data sopralluogo	27/12/2017
<hr/>				
Data valutazione		17/09/2017	Metodo valutativo	COMPARATIVO / COMPARATIVE
<hr/>				
Ingresso principale				
Indirizzo	Via Gino Severini - Via Collatina		Provincia	RM
Comune	Roma		Frazione	
Regione	Lazio		Area	CENTRO / CENTER

Contesto

Localizzazione	PERIFERIA / SUBURB
Tipologia contesto	SERVIZI / SERVICES
Contesto urbano	DEGRADATO / DEPRESSED

Presenza di elementi rilevanti nella zona e/o di iniziative in via di sviluppo

L'immobile è ubicato nel Quartiere Collatino, in un'area parzialmente urbanizzata, caratterizzata in prevalenza da servizi ed opere infrastrutturali quali linee ferroviarie e grandi assi di scorrimento stradale. Tale area negli ultimi decenni è stata interessata da consistenti insediamenti edilizi residenziali, con prevalenza di tipologia edilizia pluripiano. Nelle vicinanze dell'immobile si segnala la presenza del complesso edilizio del Centro Carni e della Rimessa A.T.A.C. di Tor Sapienza.

Accessibilità	BUONA / GOOD	Disponibilità di parcheggio	BUONA / GOOD
---------------	---------------------	-----------------------------	---------------------

Mezzi pubblici	Treno - Autobus	0,9	km
	Metro	5,4	km
	Autostrada	2	km

Descrizione dell'immobile

Uso prevalente

ALTRO / OTHER

Proprietà



Cielo terra

N° piani totali

Fuori terra

Entro terra



Porzione

Piani



Complesso

N° di fabbricati

Descrizione della proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un terreno libero destinato in parte a servizi pubblici ed in parte a verde e servizi pubblici di livello locale. L'area si estende per circa 167.000 mq e risulta recintata. Nelle immediate vicinanze è presente un'isola ecologica dell'AMA, con accesso da Via Gino Severini, e il complesso edilizio del Centro Carni.

Note di valutazione

In occasione della presente analisi REAG ha stimato per il bene in argomento:

- Valore di Mercato "As -Is" e dunque senza prevedere alcuno scenario di valorizzazione urbanistica che sia oggi già previsto dalla strumentazione urbanistica.
- Valore di Mercato nell'ipotesi di perseguimento dello Scenario Valorizzativo indicato dal Cliente in ragione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39/2011 e nell'assunto di iter urbanistico completato alla data di valutazione (Assunzione Speciale).

Il Valore di Mercato "As-Is" è stato determinato in applicazione al Metodo Comparativo in considerazione dello stato di fatto (Area libera - verde pubblico) e dell'azionamento urbanistico (Servizi di Livello Urbano e verde pubblico e servizi pubblici di livello locale con perimetro Programmi integrati della Città da Ristrutturare) indicato dal Cliente e riferibile alla strumentazione vigente.

In riferimento alla attuale destinazione d'uso ed alla carenza di una esigenza di mercato espressa per l'utilizzo dell'area, quale Valore di Mercato AS-IS si è ritenuto idoneo e consentito attribuire al bene il Valore di Monetizzazione della Aree a standard, calcolato sulla base della Deliberazione del Comune di Roma, scontato del 50% in ragione dell'ampia consistenza del cespite.

Come previsto dal mandato, ai fini della stima del Valore "As-Is" non è stata prevista alcuna valorizzazione urbanistica.

La possibilità di trasformazione dell'area oggi si può concretizzare solo per Servizi pubblici (Scuole, Caserme, Sedi amministrative).

Il Valore di Mercato nell'ipotesi di perseguimento dello Scenario Valorizzativo indicato dal Cliente è stato determinato in applicazione al Metodo della Trasformazione.

Lo scenario ha previsto l'insediamento di funzioni residenziali e commerciali-servizi. Il dettaglio delle superfici di "progetto" è rilevabile dalla tabella valutativa allegata.

Si evidenzia che le risultanze di una valutazione effettuata in modalità "drive-by" (con sopralluogo unicamente esterno dei fabbricati) non sostituiscono valutazioni effettuate in modalità "full" (con sopralluogo anche interno di ogni singolo immobile). Eventuali successive valutazioni condotte in modalità "full" potranno pertanto comportare eventuali scostamenti del valore determinato in modalità "drive-by".

Per la comprensione dei risultati dell'analisi si rimanda alla lettura integrale del rapporto Valutativo che si compone di: Volume "Zero" comprensivo delle Avvertenze, Limiti e Condizioni generali del Servizio e delle singole Schede Rapporto.

Situazione occupazionale

Stato di Occupazione

LIBERO / VACANT

Titolo di Occupazione

VUOTO / FREE

Note di Occupazione

-

Allegato: Fotografie

FOTO ESTERNA



FOTO ESTERNA (VIA GINO SEVERINI)



Allegato: Fotografie

FOTO ESTERNA (VIA COLLATINA)



FOTO ESTERNA (VIA COLLATINA)



Allegato: Fotografie

FOTO ESTERNA (PIAZZALE PINO PASCALI)

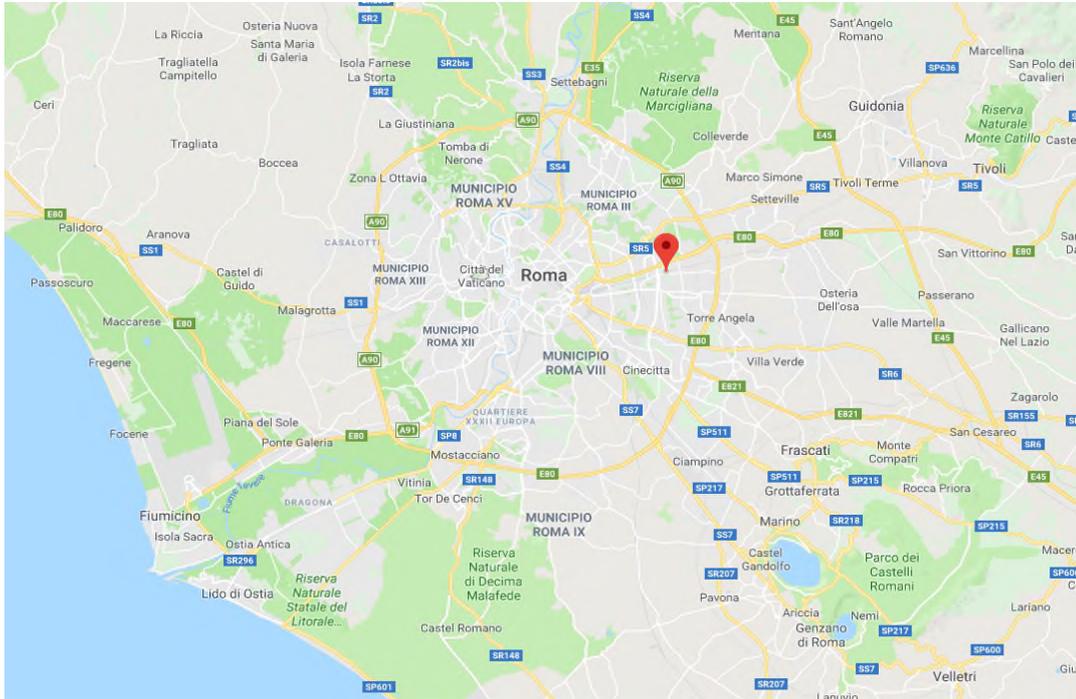


FOTO ESTERNA

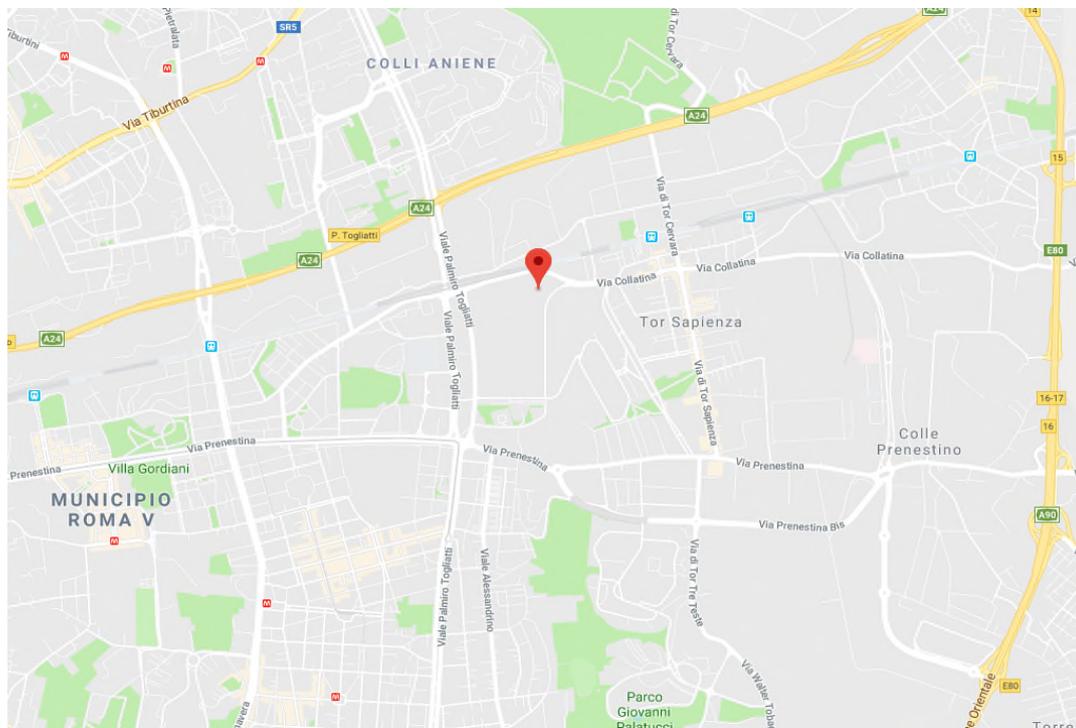


Allegato: Mappe

MAPPA PROVINCIALE



MAPPA LOCALE



VISTA SATELLITARE



Allegato: Situazione urbanistica

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG VIGENTE

Riferimento

Piano Regolatore Generale, attualmente vigente nel Comune di Roma, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicato sul B.U.R.L. del 14/03/2008. Con Deliberazione C.S. n. 48/2016 è stato pubblicato il disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e Regole" e "Rete Ecologica" del PRG '08 ed è stata adottata la Variante, ai sensi della legge n.1150/1942, riguardante le aree prive di destinazione urbanistica e con destinazione incogruente rispetto allo stato di fatto e di diritto.

Destinazione urbanistica

L'area ricade all'interno della Città da ristrutturare in parte come "Servizi pubblici di livello urbano" in parte come "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" con perimetro dei Programmi integrati.

SUPERFICI E VALORI DI MERCATO								
Proprietà	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Posti auto	Commerciale (no posti auto)	Valori di mercato AS-IS		
		Mq	Mq	n°	Mq	Euro/mq	Euro	
ATAC	Terreno a servizi pubblici di livello urbano	63.464	63.464		63.464	50	3.173.200	
ATAC	Terreno a verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	30.722	30.722		30.722	50	1.536.100	
Mq aree esterne		94.186	94.186	-	94.186		4.709.300	
Mq Totali		94.186	94.186	-	94.186			

Riepilogo superfici	MQ
Superficie fondiaria	94.186
Superficie commerciale	-
Slp senza box	-
Box o posti auto	-
Nr posti auto o box	-
Area verde	94.186
Altro	

Valore di mercato AS-IS	
Superficie commerc	-
Slp senza box	-
Box o posti auto	-
Area verde	4.709.300
Altro	

Valore di Mercato Scenario di Valorizzazione
ATAC - Roma, Via Gino Severini - Via Collatina

1 - DATI PROGETTO

Superficie fondiaria	166.673	Nr. Periodi	8
Indice volumetrico	3,20	Durata singolo periodo	12
Volumetria	144.000	Durata in anni	8,00
SUL	45.000	Anni di attesa	0
Superficie commerciale		Valore da sommare	NO
		Totale costi	102.025.638
Rendimento annuo	12,00%	SAL	SI
Tasso periodo	12,00%	Nr di periodi passati	0
		Nr di periodi totali	8
Tipologia sviluppo	NUOVA COSTRUZIONE	Già rogitato	0

2 - RICAVI DI VENDITA

Voce	Numero	Ricavo Unitario	Ricavo Totale	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8				
Residenziale	37.800	3.600	136.080.000			20%	27.216.000	20%	27.216.000	20%	27.216.000	10%	13.608.000	10%	13.608.000
Commerciale / Servizi	7.200	2.800	20.160.000			20%	5.040.000	20%	5.040.000	20%	5.040.000	25%	5.040.000	25%	5.040.000
Autorimessa Residenziale (posto auto)	504	35.000	17.640.000			20%	3.528.000	20%	3.528.000	20%	3.528.000	10%	1.764.000	10%	1.764.000
SUL	45.000		173.880.000				30.744.000		35.784.000		35.784.000		20.412.000		15.372.000

3 - INCASSI

Voce	% Accanto	% Saldo	Ricavo Totale	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8						
Residenziale	10%	60%	136.080.000			5%	6.804.000	7%	9.525.600	9%	12.247.200	59%	80.287.200	10%	13.608.000	10%	13.608.000
Commerciale / Servizi	10%	60%	20.160.000			5%	1.008.000	7%	1.408.000	9%	1.811.200	59%	11.990.400	25%	5.040.000	25%	5.040.000
Autorimessa Residenziale (posto auto)	10%	60%	17.640.000			5%	882.000	7%	1.234.800	9%	1.591.600	59%	10.407.600	10%	1.764.000	10%	1.764.000
	10%	60%				5%		7%		9%		59%		20%		20%	
SUL			173.880.000				7.686.000		12.272.400		15.850.800		102.286.800		20.412.000		15.372.000

4 - COSTI DI COSTRUZIONE

Voce	Numero	Costo Unitario	Costo Totale	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8						
Residenziale	37.800	1.200	45.360.000		20%	9.072.000	20%	9.072.000	20%	9.072.000	20%	9.072.000					
Commerciale / Servizi	7.200	1.000	7.200.000		20%	1.440.000	20%	1.440.000	20%	1.440.000	20%	1.440.000					
Autorimessa Residenziale (posto auto)	504	10.000	5.040.000		20%	1.008.000	20%	1.008.000	20%	1.008.000	20%	1.008.000					
Autorimessa Commerciale(mq)	2.160	400	864.000		20%	172.800	20%	172.800	20%	172.800	20%	172.800					
SUL	47.664		58.464.000			11.692.800		11.692.800		11.692.800		11.692.800					

5 - COSTI INDIRETTI

Voce	Costo Totale	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8								
OO.UU. Primaria (Residenziale e Comm/Servizi) (*)	5.306.285		20%	1.061.257	20%	1.061.257	20%	1.061.257	20%	1.061.257							
OO.UU. Secondaria (Residenziale) (*)	5.139.590		20%	1.027.918	20%	1.027.918	20%	1.027.918	20%	1.027.918							
Contributo Costo Costruzione	2.796.192		20%	559.238	20%	559.238	20%	559.238	20%	559.238							
Standard Urbanistici	29.083	100%	2.908.157		20%	580.031	20%	580.031	20%	580.031	20%	580.031	20%	580.031			
Progettazione e D.L.	4.092.480	7%	409.248	20%	818.496	20%	818.496	20%	818.496	15%	613.872	15%	613.872				
Imprevisti	1.876.694	3%	187.669	20%	375.339	20%	375.339	20%	375.339	15%	281.504	15%	281.504				
Costi Generali	584.640	100%	584.640														
Commissioni Agenzia	3.477.600	2,0%	3.477.600			153.720	245.448	317.016	2.045.736	408.240	307.440						
SUMMA	26.173.638		1.181.557		4.422.280		4.576.000		4.667.728		4.440.837		6.169.557		408.240		307.440

(*) Stima REAG su base Tabelle Comunali

6 - CASH FLOW

Voce	Totale	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
Mi	89.242.362	1.181.557	16.115.080	8.582.800	4.088.128	282.837	84.424.443	20.003.760	15.064.560
Utile Promotore	17.388.000			768.600	1.227.240	1.585.080	10.228.680	2.041.200	1.537.200
Flussi netti annuali	71.854.362	1.181.557	16.115.080	9.351.400	5.315.368	1.867.917	74.195.763	17.962.560	13.527.360
Flussi netti annuali attualizzati	27.709.315	1.116.467	13.596.621	7.044.198	3.574.952	1.121.699	39.781.392	8.599.062	5.781.997

TOTALE COSTI	102.025.638		1.181.557	16.115.080	17.037.400	17.587.768	17.718.717	28.091.037	2.449.440	1.844.640
---------------------	--------------------	--	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------

VALORE 27.700.000
OK

EURO/SLP 616
EURO/MC 192
EURO/MQ Terr. 166

14 **Roma (RM)**

Via Gino Severini - Via Collatina

Superfici

Superficie lorda	Superficie commerciale	Superficie fondiaria
0	n.a.	94.186

Valore

Metodo valutativo	COMPARATIVO / COMPARATIVE	Valore di Mercato AS-IS	4.700.000
		Valore di Mercato Scenario di Valorizzazione	27.700.000

Note di valutazione

In occasione della presente analisi REAG ha stimato per il bene in argomento:

- Valore di Mercato "As-Is" e dunque senza prevedere alcuno scenario di valorizzazione urbanistica che sia oggi già previsto dalla strumentazione urbanistica.
- Valore di Mercato nell'ipotesi di perseguimento dello Scenario Valorizzativo indicato dal Cliente in ragione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39/2011 e nell'assunto di iter urbanistico completato alla data di valutazione (Assunzione Speciale).

Il Valore di Mercato "As-Is" è stato determinato in applicazione al Metodo Comparativo in considerazione dello stato di fatto (Area libera - verde pubblico) e dell'azionamento urbanistico (Servizi di Livello Urbano e verde pubblico e servizi pubblici di livello locale con perimetro Programmi integrati della Città da Ristrutturare) indicato dal Cliente e riferibile alla strumentazione vigente.

In riferimento alla attuale destinazione d'uso ed alla carenza di una esigenza di mercato espressa per l'utilizzo dell'area, quale Valore di Mercato AS-IS si è ritenuto idoneo e consentito attribuire al bene il Valore di Monetizzazione della Aree a standard, calcolato sulla base della Deliberazione del Comune di Roma, scontato del 50% in ragione dell'ampia consistenza del cespite.

Come previsto dal mandato, ai fini della stima del Valore "As-Is" non è stata prevista alcuna valorizzazione urbanistica.

La possibilità di trasformazione dell'area oggi si può concretizzare solo per Servizi pubblici (Scuole, Caserme, Sedi amministrative).

Il Valore di Mercato nell'ipotesi di perseguimento dello Scenario Valorizzativo indicato dal Cliente è stato determinato in applicazione al Metodo della Trasformazione.

Lo scenario ha previsto l'insediamento di funzioni residenziali e commerciali-servizi. Il dettaglio delle superfici di "progetto" è rilevabile dalla tabella valutativa allegata.

Si evidenzia che le risultanze di una valutazione effettuata in modalità "drive-by" (con sopralluogo unicamente esterno dei fabbricati) non sostituiscono valutazioni effettuate in modalità "full" (con sopralluogo anche interno di ogni singolo immobile). Eventuali successive valutazioni condotte in modalità "full" potranno pertanto comportare eventuali scostamenti del valore determinato in modalità "drive-by".

Per la comprensione dei risultati dell'analisi si rimanda alla lettura integrale del rapporto Valutativo che si compone di: Volume "Zero" comprensivo delle Avvertenze, Limiti e Condizioni generali del Servizio e delle singole Schede Rapporto.

TIPO D'ANALISI

DRIVE BY

ALLEGATI	x MAPPE	x URBANISTICA	x TRASFORMAZIONE
	x FOTO		

PROGETTO
Patrimonio ATAC

DATA VALUTAZIONE
17 settembre 2017