

13 **Roma (RM)**

Via Tuscolana 171 - 173



Tipo d'analisi
DRIVE BY

Progetto
Patrimonio ATAC

Data valutazione
17 settembre 2017

Dati identificativi

Progetto	21583	Patrimonio ATAC	Cliente	ATAC
Codice immobile		13		
Tipo d'analisi		DRIVE BY		
Tecnico		Riccardo Boccaccini	Data sopralluogo	27/12/2017
<hr/>				
Data valutazione		17/09/2017	Metodo valutativo	DCF
<hr/>				
Ingresso principale				
Indirizzo	Via Tuscolana 171 - 173		Provincia	RM
Comune	Roma		Frazione	
Regione	Lazio		Area	CENTRO / CENTER

Contesto

Localizzazione	SEMICENTRO / SEMI-CENTER
Tipologia contesto	RESIDENZIALE / RESIDENTIAL
Contesto urbano	NORMALE / NORMAL

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

L'immobile è ubicato nel Quartiere Appio Latino, in una zona caratterizzata da edifici pluripiano a destinazione residenziale con locali commerciali al piano terra, nonché da porzioni di edifici (più raramente cielo terra) a destinazione terziaria. L'area in cui l'immobile è ubicato è ben servita da mezzi pubblici ed è nelle vicinanze della fermata della metropolitana A denominata "Ponte Lungo", della stazione ferroviaria Tuscolana e dell'asse di scorrimento di via Tuscolana.

Accessibilità	DISCRETO / ACCEPTABLE	Disponibilità di parcheggio	SCARSA / POOR
---------------	------------------------------	-----------------------------	----------------------

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

Descrizione dell'immobile

Uso prevalente	TERZIARIO / OFFICE
----------------	---------------------------

Proprietà	<input checked="" type="radio"/>	Cielo terra	N° piani totali	10
			Fuori terra	9
			Entro terra	1
	<input type="radio"/>	Porzione	Piani	
	<input type="radio"/>	Complesso	N° di fabbricati	

Descrizione della proprietà

L'immobile oggetto di analisi è un edificio cielo terra di 9 piani fuori terra avente accesso da Via Tuscolana e destinazione d'uso uffici. L'edificio presenta un'area esterna di pertinenza pavimentata con chiostrina. Sulla base di quanto riscontrabile da un sopralluogo esterno (DRIVE BY), le condizioni d'uso dell'immobile risultano buone.

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.

Il Valore di Mercato "As-Is" è stato determinato in applicazione al Metodo DCF in considerazione della destinazione d'uso corrente (Uffici) e dell'azionamento urbanistico (Città Storica: Tessuti di espansione nocentesca a fronti continue -T6) indicato dal Cliente e riferibile alla strumentazione vigente, ipotizzando una indennità di occupazione dell'attuale conduttore/utilizzatore (ROMA METROPOLITANE) per un anno dalla data di valutazione e dunque una rilocazione a mercato. ROMA METROPOLITANE, come comunicato dal Cliente, occupa l'immobile senza titolo dal 27/08/2017, data di conclusione del contratto.

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

OCCUPATO / RENTED

Titolo di Occupazione

ALTRO / OTHER

Note di Occupazione

Allo stato attuale il bene risulta occupato Roma Metropolitane senza titolo.

Allegato: Fotografie

FOTO ESTERNA - UFFICI VIA TUSCOLANA n. 171 - 173



FOTO ESTERNA - UFFICI VIA TUSCOLANA n. 171 - 173



Allegato: Fotografie

FOTO ESTERNA - INGRESSO SU VIA TUSCOLANA n. 171 - 173

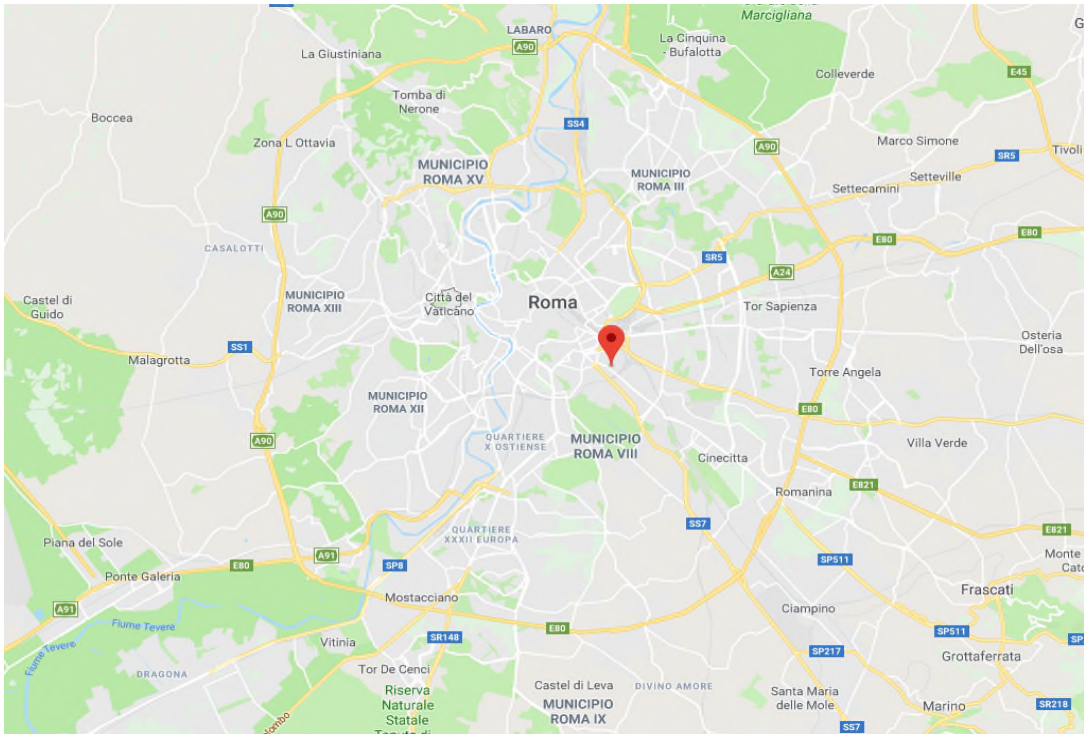


FOTO ESTERNA - INGRESSO SU VIA TUSCOLANA n. 171 - 173



Allegato: Mappe

MAPPA PROVINCIALE



MAPPA LOCALE



Allegato: Mappe

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 nella Città Storica, all'interno dei Tessuti di espansione nocentesca a fronti continue (T6).

SUPERFICI								Canone di mercato	
Edificio / Unità	Piano	Conduttore	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Posti auto	Commerciale (no posti auto)	Euro/mq/Anno	Euro
				Mq	Mq	n°	Mq		
Corpi di fabbrica									
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	non accessibile	18					
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	locale tecnico	46					
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	auditorium	99	99		99	150	14.898
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	archivi	137	137		137	80	10.936
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	servizi igienici	42	42		42	80	3.346
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	chiosstro	34	34		34	150	5.076
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	corridoi, rampe, ingresso	194	194		194	150	29.036
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	scale e ascensori	13					
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	scale e ascensori	12					
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	scale e ascensori	11					
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	scale e ascensori	11					
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	ripostiglio	13	13		13	80	1.057
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	piazzale	54					
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	non definito (2)	6					
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	archivi	22	22		22	80	1.790
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	ufficio	28	28		28	150	4.256
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	cavedio tecnico	6					
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	archivio	16	16		16	80	1.256
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	ufficio	49	49		49	150	7.403
A	PS1	ROMA METROPOLITANE	intercapedine	40					
A	T	ROMA METROPOLITANE	scale e ascensori	63					
A	T	ROMA METROPOLITANE	scale e ascensori	60					
A	T	ROMA METROPOLITANE	scale e ascensori	7					
A	T	ROMA METROPOLITANE	scale e ascensori	13					
A	T	ROMA METROPOLITANE	scale e ascensori	24					
A	T	ROMA METROPOLITANE	scale e ascensori	18					
A	T	ROMA METROPOLITANE	ufficio	31	31		31	210	6.569
A	T	ROMA METROPOLITANE	ufficio	42	42		42	210	8.908
A	T	ROMA METROPOLITANE	terrazzo	97					
A	T	ROMA METROPOLITANE	chiosstro	70					
A	T	ROMA METROPOLITANE	piazzale	40					
A	T	ROMA METROPOLITANE	rampa	78					
A	T	ROMA METROPOLITANE	ingresso, corridoi	205	205		205	210	42.947
A	T	ROMA METROPOLITANE	cavedio tecnico	7					
A	T	ROMA METROPOLITANE	servizi igienici	37	37		37	210	7.749
A	T	ROMA METROPOLITANE	corridoi	15	15		15	210	3.049
A	T	ROMA METROPOLITANE	ingresso	10	10		10	210	2.169
A	T	ROMA METROPOLITANE	locale tecnico	9					
A	T	ROMA METROPOLITANE	ufficio	26	26		26	210	5.471
A	T	ROMA METROPOLITANE	ufficio	132	132		132	210	27.615
A	dal 1 al 7	ROMA METROPOLITANE	scale e ascensori esterna	170					
A	dal 1 al 7	ROMA METROPOLITANE	scale e ascensori	101					
A	dal 1 al 7	ROMA METROPOLITANE	scale e ascensori	85					
A	dal 1 al 7	ROMA METROPOLITANE	ufficio	3.349	3.349		3.349	210	703.307
A	8	ROMA METROPOLITANE	ufficio	85	85		85	200	17.024
A	8	ROMA METROPOLITANE	locale tecnico	37					
A	8	ROMA METROPOLITANE	cavedio tecnico	7					
A	8	ROMA METROPOLITANE	cucina	5	5		5	200	1.048
A	8	ROMA METROPOLITANE	corridoi	10	10		10	210	2.066
A	8	ROMA METROPOLITANE	servizi igienici	10	10		10	210	2.020
A	8	ROMA METROPOLITANE	locale tecnico	45					
A	8	ROMA METROPOLITANE	scale e ascensori	17					
A	8	ROMA METROPOLITANE	terrazzo	285					
Mq aree interne				6.114	4.591	-	4.591		908.992
Aree esterne									
Mq aree esterne				-	-	-	-		-
Mq Totali				6.114	4.591	-	4.591		-

CONTRATTI DI AFFITTO

Conduttore	Superficie commerciale	Canone Contratto annuo	Canone medio contrattuale Euro/Mq/Anno	Canone Mercato annuo	Canone medio mercato Euro/Mq/Anno	Inizio contratto d'affitto	1^ Scadenza	2^ Scadenza
ROMA METROPOLITANE	4.591	992.858	216	908.992	198	17/09/2017	16/09/2018	16/09/2018
	4.591	992.858		908.992				

ATAC

Roma (RM)
Via Tuscolana 171 - 173

Variabili Originarie	Variabili Modificate	Dal Periodo	17/9/17	17/9/18	17/9/19	17/9/20	17/9/21	17/9/22	17/9/23	17/9/24	17/9/25	17/9/26	17/9/27	17/9/28	17/9/29	17/9/30	17/9/31	17-set-32
			17/9/18	17/9/19	17/9/20	17/9/21	17/9/22	17/9/23	17/9/24	17/9/25	17/9/26	17/9/27	17/9/28	17/9/29	17/9/30	17/9/31	17/9/32	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
RICAVI LORDI POTENZIALI																		
Locazioni			992.858	908.992	920.581	934.390	948.406	962.632	977.071	991.728	1.006.603	1.021.703	1.037.028	1.052.583	1.068.372	1.152.821	1.170.114	15.145.883
% Sfitto/inesigibilita'			3,00%	100,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	50,00%	3,00%	
Ricavi lordi effettivi			963.072	-	892.964	906.358	919.954	933.753	947.759	961.976	976.405	991.051	1.005.917	1.021.006	1.036.321	576.411	1.135.010	13.267.958
Altri ricavi			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE RICAVI			963.072	-	892.964	906.358	919.954	933.753	947.759	961.976	976.405	991.051	1.005.917	1.021.006	1.036.321	576.411	1.135.010	13.267.958
COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'																		
Amministrazione	1,00%		9.631	-	8.930	9.064	9.200	9.338	9.478	9.620	9.764	9.911	10.059	10.210	10.363	5.764	11.350	132.680
Spese per la rilocalazione	10,00%		-	90.899	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115.282	-	206.181
Capex		1 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzione straordinaria	1,00%		59.700	60.536	61.565	62.796	64.052	65.333	66.640	67.973	69.332	70.719	72.133	73.576	75.047	76.548	78.079	1.024.029
Assicurazione	0,10%		5.970	6.054	6.156	6.280	6.405	6.533	6.664	6.797	6.933	7.072	7.213	7.358	7.505	7.655	7.808	102.403
Imposte (IMU+TASI)	167.842		167.842	167.842	167.842	171.199	174.623	178.115	181.677	185.311	189.017	192.798	196.654	200.587	204.598	208.690	212.864	2.799.659
TOTALE COSTI			243.143	325.330	244.493	249.338	254.280	259.319	264.459	269.701	275.047	280.499	286.059	291.730	297.514	413.940	310.101	4.264.952
TOTALE RICAVI NETTI			719.930	- 325.330	648.471	657.020	665.674	674.434	683.300	692.275	701.359	710.553	719.858	729.276	738.807	162.471	824.909	9.003.007
Tempi			0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50	14,50	15,00
Fattore di attualizzazione	6,50%		0,9690	0,9099	0,8543	0,8022	0,7532	0,7073	0,6641	0,6236	0,5855	0,5498	0,5162	0,4847	0,4551	0,4273	0,4013	0,3888
RICAVI NETTI ATTUALIZZATI			697.614	- 296.006	554.009	527.054	501.405	476.998	453.774	431.675	410.647	390.638	371.600	353.485	336.249	69.431	331.007	5.609.580
Risk out	0,20%																	
Valore finale lordo																		18.122.970
Spese di commercializzazione per la vendita	2,00%																	362.459
Valore finale netto																		17.760.510
VALORE FINALE NETTO ATTUALIZZATO																		6.905.757
Somma ricavi netti attualizzati			5.609.580															
Valore Finale Netto Attualizzato			6.905.757															
VALORE DI MERCATO LORDO			12.515.338															
VALORE DCF			12.500.000															
GROSS CAP IN			7,94%															6,55% GROSS CAP OUT
NET CAP IN			5,76%															4,61% NET CAP OUT

13 **Roma (RM)**

Via Tuscolana 171 - 173

Superfici

Superficie lorda	Superficie commerciale	Superficie fondiaria
6.114	4.591	11.505

Valore

Metodo valutativo	DCF	Valore di Mercato AS-IS	12.500.000
-------------------	-----	-------------------------	------------

Affitto

ERV	908.992	PASSING RENT	992.858
-----	---------	--------------	---------

Tassi

GROSS CAP IN	7,94%	GROSS CAP OUT	6,55%
NET CAP IN	5,76%	NET (NET CAP OUT)	4,61%

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.

Il Valore di Mercato "As-Is" è stato determinato in applicazione al Metodo DCF in considerazione della destinazione d'uso corrente (Uffici) e dell'azionamento urbanistico (Città Storica: Tessuti di espansione nocentesca a fronti continue -T6) indicato dal Cliente e riferibile alla strumentazione vigente, ipotizzando una indennità di occupazione dell'attuale conduttore/utilizzatore (ROMA METROPOLITANE) per un anno dalla data di valutazione e dunque una rilocazione a mercato. ROMA METROPOLITANE, come comunicato dal Cliente, occupa l'immobile senza titolo dal 27/08/2017, data di conclusione del contratto.

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 sostamenti 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 FOTO

PROGETTO
Patrimonio ATAC

DATA VALUTAZIONE
17 settembre 2017