DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

15 **Roma (RM)** **Via degli Argonauti**

Tipo d'analisi

DRIVE BY

Progetto
Patrimonio ATAC

Data valutazione
17 settembre 2017

Dati identificativi

Progetto	21583	Patrimonio ATAC	Cliente	ATAC
Codice immobile		15		
Tipo d'analisi		DRIVE BY		
Tecnico		Riccardo Boccaccini	Data sopralluogo	27/12/2017
Data valutazione		17/09/2017	Metodo valutativo	TRASFORMAZIONE

Ingresso principale

Indirizzo	Via degli Argonauti	Provincia	RM
Comune	Roma	Frazione	Ostiense
Regione	Lazio	Area	CENTRO / CENTER

Contesto

Localizzazione	SEMICENTRO / SEMI-CENTER
Tipologia contesto	TERZIARIO / OFFICE
Contesto urbano	NORMALE / NORMAL

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

La zona anche se centrale non risulta di particolare pregio con edifici di tipo popolare, di cinque - sei piani fuori terra, risalenti a fine ottocento che necessiterebbero di interventi di manutenzione straordinaria, oltre a piccoli fabbricati ad uso commerciale di uno - due piani. L'area è caratterizzata dalla presenza del complesso industriale del gazometro (ampia area contenente silos destinati all'immagazzinamento del gas metano).
In questi ultimi anni la giunta comunale è impegnata alla riqualificazione di tutta l'area con interventi strutturali che riguardano in particolare l'area dei mercati generali di Roma.

Accessibilità	DISCRETO / ACCEPTABLE	Disponibilità di parcheggio	BUONA / GOOD

Mezzi pubblici	Treno - Autobus	1,5	km
	Metro	0	km
	Autostrada	33	km

Descrizione dell'immobile

Uso prevalente		ALTRO / OTHER		
Proprietà	○	Cielo terra	N° piani totali	
			Fuori terra	
			Entro terra	
	○	Porzione	Piani	
	◉	Complesso	N° di fabbricati	0

Descrizione della proprietà

Il bene consiste in una ampia area destinata a parcheggio e completamente recintata.
La proprietà è situata a ridosso della linea ferroviaria della metropolitana ed è compresa tra quest'ultima e uno stabile ad uso uffici di proprietà ATAC .
Alla data del sopralluogo, l'asset immobiliare è in discrete condizioni manutentive.

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 completatato alla data di valutazione (Assunzione Speciale).

Il Valore di Mercato "As-Is" ed il Valore di Mercato nello scenario valorizzativo sono stati determinati in applicazione al Metodo della Trasformazione in considerazione dello stato di fatto (Area libera edificabile) e dell'azzonamento urbanistico (Progetti Strutturanti - Centralità urbana e metropolitana a pianificazione definita - Progetto Urbano Ostiense- Marconi del Programma di Interventi "Area Ostiense - Garbatella") indicato dal Cliente e riferibile alla strumentazione vigente.
Lo scenario ha previsto l'insediamento di funzioni universitarie e commerciali- servizi (come indicato nel Progetto Urbano Ostiense - Marconi), prendendo a riferimento la riduzione della SUL conseguente alla verifiche di sostenibilità urbanistiche pari ad un totale di 27.900mq al netto delle preesistenze costituite dagli impianti tecnologici a servizio della rete metropolitana non delocalizzabili.
Il dettaglio delle superfici di "progetto" é rilevabile dalla tabella valutativa allegata.
REAG ha considerato, come indicato dal Cliente, che la SUL prevista dalla Delibera e dal Progetto Urbano Ostiense Marconi di proprietà di ATAC sia pari al 69,02%, in ragione della quota di proprietà ATAC rispetto al sedime su cui si sviluppa l'intero comparto del Progetto Urbano Ostiense Marconi.

Il Valore di Mercato AS-IS considera tempi maggiori per l'avvio della valorizzazione rispetto al Valore di Mercato nello Scenario Valorizzativo che presuppone l'iter urbanistico completato alla data di Valutazione.

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	**PROPRIETARIO / OWNER**

Note di Occupazione

Allo stato attuale l'immobile risulta ad uso della Proprietà.

Allegato: Fotografie

Vista Proprietà - Ingresso parcheggio

Vista Proprietà - Ingresso parcheggio

Allegato: Fotografie

Vista Proprietà - Parcheggio

Vista Proprietà - Parcheggio

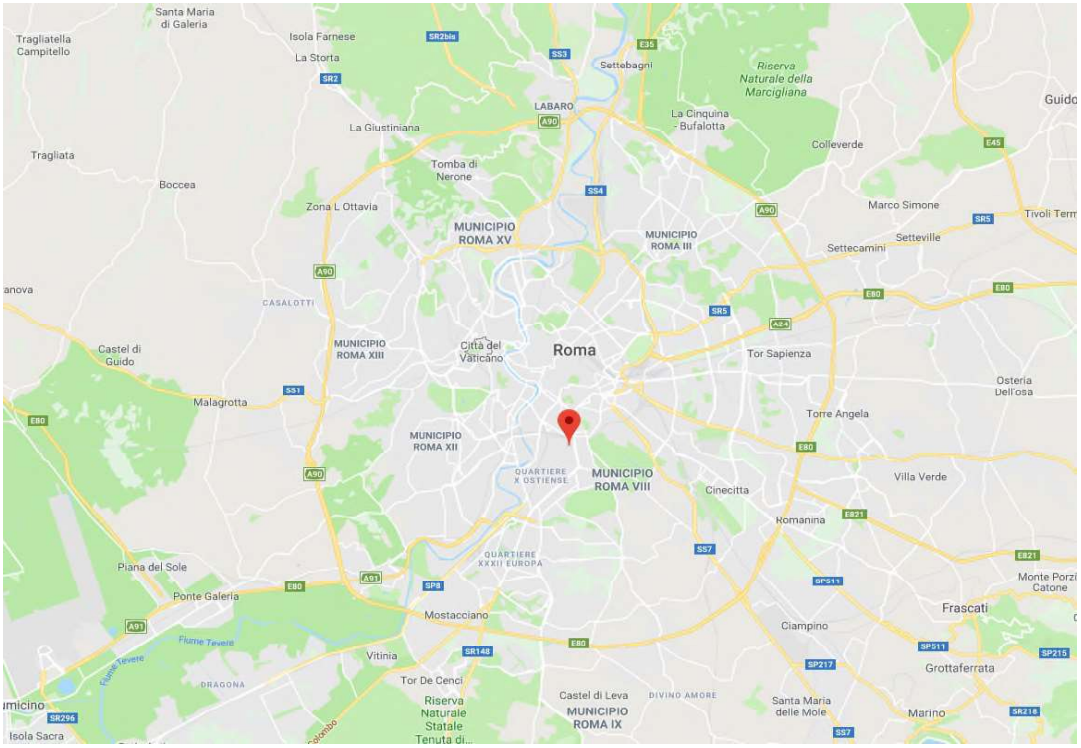
Allegato: Fotografie

Vista Proprietà - Parcheggio

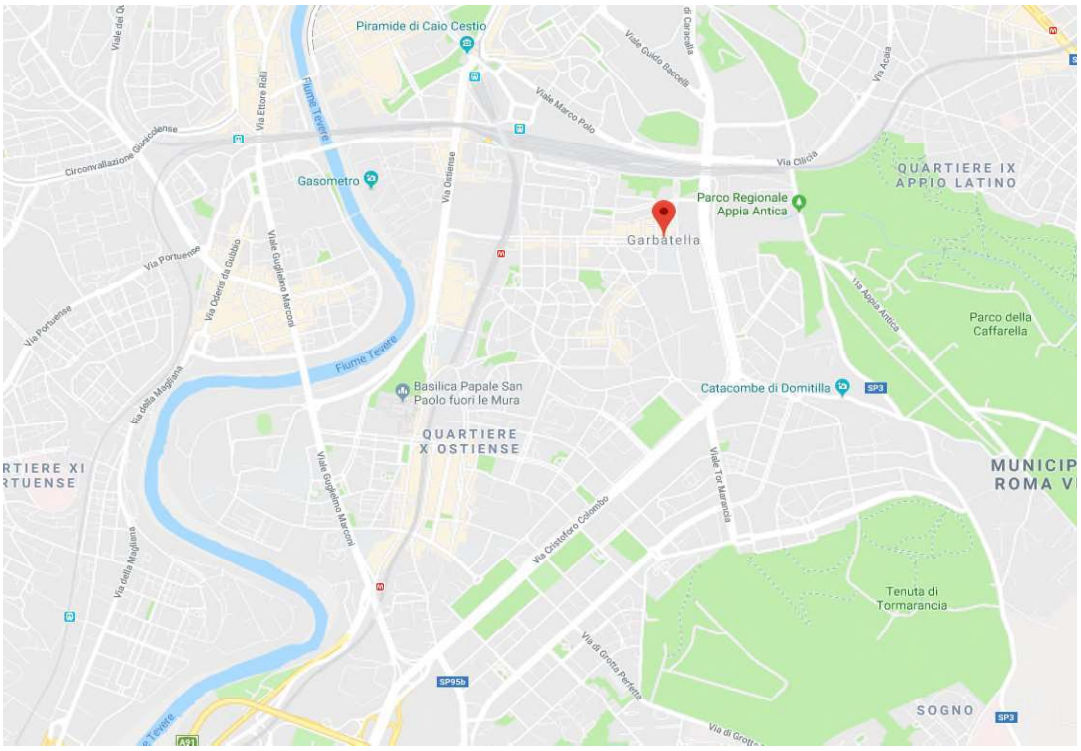
Vista Proprietà - Parcheggio

Allegato: Mappe

MAPPA PROVINCIALE

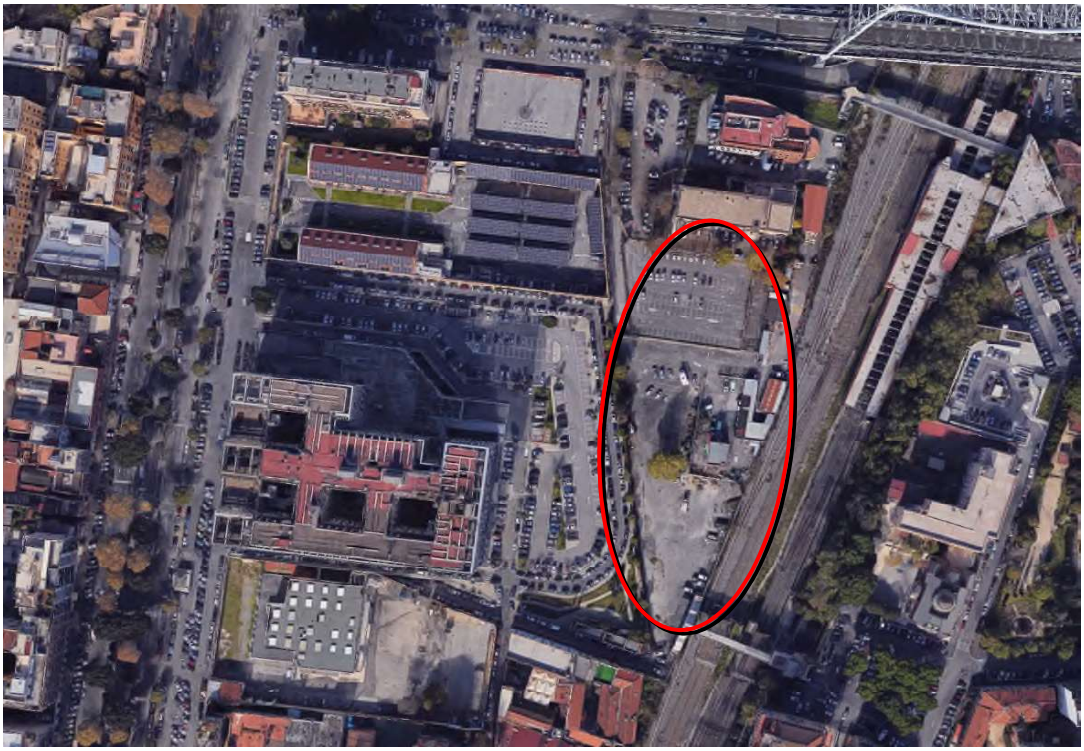


MAPPA LOCALE



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 in Progetti Strutturanti - Centralità urbana e metropolitana a pianificazione definita - Progetto Urbano Ostiense- Marconi del Programma di Interventi "Area Ostiense - Garbatella".

Valore di Mercato As-Is

ATAC - Roma, Via degli Argonauti

1 - DATI PROGETTO

Superficie fondiaria	9.541
Indice volumetrico	3,20
Volumetria	42.531
SUL	19.257
Superficie commerciale	
Rendimento annuo	11,00%
Tasso periodo	11,00%
Tipologia sviluppo	NUOVA COSTRUZIONE

Nr. Periodi	6
Durata singolo periodo	12
Durata in anni	6,00
Anni di attesa	0
Valore da sommare	NO
Totale costi	45.889.612
SAL	SI
Nr di periodi passati	0
Nr di periodi totali	6
Già rogitato	0

2 - RICAVI DI VENDITA

Voce	Numero	Ricavo Unitario	Ricavo Totale	T1		T2		T3		T4		T5		T6	
Servizi - Sedi e attrezzature universitarie	18.101	3.300	59.733.911							100%	59.733.911				
Commerciali - piccole strutture di vendita	1.155	4.000	4.621.579							100%	4.621.579				
Parcheggi privati (mq)	7.703	1.200	9.243.158							100%	9.243.158				
Superficie Commerciale	26.959		73.598.649		-		-		-		73.598.649		-		-

3 - INCASSI

Voce	% Acconto	% Saldo	Ricavo Totale	T1		T2		T3		T4		T5		T6	
Servizi - Sedi e attrezzature universitarie	10%	70%	59.733.911							23%	13.937.913	3%	1.991.130	73%	43.804.868
Commerciali - piccole strutture di vendita	10%	70%	4.621.579							23%	1.078.368	3%	154.053	73%	3.389.158
Parcheggi privati (mq)	10%	70%	9.243.158							23%	2.156.737	3%	308.105	73%	6.778.316
			73.598.649		-		-		-		17.173.018		2.453.288		53.972.342

4 - COSTI DI COSTRUZIONE

Voce	Numero	Costo Unitario	Costo Totale	T1		T2		T3		T4		T5		T6	
Servizi - Sedi e attrezzature universitarie	18.101	1.100	19.911.304							40%	7.964.521	50%	9.955.652	10%	1.991.130
Commerciali - piccole strutture di vendita	1.155	1.000	1.155.395							40%	462.158	50%	577.697	10%	115.539
Parcheggi università (mq)	7.240	450	3.258.213							40%	1.303.285	50%	1.629.107	10%	325.821
Autorimessa commerciale (mq)	462	450	207.971							40%	83.188	50%	103.986	10%	20.797
SUL	19.257		24.532.883		-		-		-		9.813.153		12.266.441		2.453.288

5 - COSTI INDIRETTI

Voce			Costo Totale	T1		T2		T3		T4		T5		T6	
OO.UU. Primaria (Comm/Servizi) (*)			5.192.806							40%	2.077.123	50%	2.596.403	10%	519.281
Contributo Costo Costruzione		8%	1.685.336							40%	674.134	50%	842.668	10%	168.534
Standard Urbanistici	17.383	167	2.896.613							40%	1.158.645	50%	1.448.307	10%	289.661
Progettazione e D.L.		7%	1.717.302	5%	85.865	10%	171.730	10%	171.730	25%	429.325	25%	429.325	25%	429.325
Imprevisti		3%	787.506							40%	315.002	50%	393.753	10%	78.751
Costi Generali		1%	245.329	20%	49.066	20%	49.066	20%	49.066	20%	49.066	20%	49.066		
Commissioni Agenzia		2,0%	1.471.973								343.460		49.066		1.079.447
			13.996.864		134.931		220.796		220.796		5.046.756		5.808.587		2.564.998

(*) Stima REAG su base Tabelle Comunali

6 - CASH FLOW

Voce		Totale	T1	T2	T3	T4	T5	T6
MoI		35.068.901	- 134.931	- 220.796	- 220.796	2.313.109	- 15.621.741	48.954.056
Utile Promotore	10%	7.359.865				1.717.302	245.329	5.397.234
Flussi netti annui		27.709.037	- 134.931	- 220.796	- 220.796	595.807	- 15.867.069	43.556.822
Flussi netti annui attualizzati		14.540.458	- 128.071	- 188.802	- 170.092	413.500	- 9.920.723	24.534.646

TOTALE COSTI	45.889.612	-	134.931	220.796	220.796	16.577.211	18.320.358	10.415.521

VALORE	**14.500.000**
OK	

EURO/SUL	**753**
EURO/MC	**341**
EURO/MQ Terr.	**1.520**

Valore di Mercato Scenario di Valorizzazione

ATAC - Roma, Via degli Argonauti

1 - DATI PROGETTO

Superficie fondiaria	9.541
Indice volumetrico	3,20
Volumetria	42.531
SUL	19.257
Superficie commerciale	
Rendimento annuo	9,00%
Tasso periodo	9,00%
Tipologia sviluppo	NUOVA COSTRUZIONE

Nr. Periodi	3
Durata singolo periodo	12
Durata in anni	3,00
Anni di attesa	0
Valore da sommare	NO
Totale costi	45.889.612
SAL	SI
Nr di periodi passati	0
Nr di periodi totali	3
Già rogitato	0

2 - RICAVI DI VENDITA

Voce	Numero	Ricavo Unitario	Ricavo Totale	T1		T2		T3		T4	
Servizi - Sedi e attrezzature universitarie	18.101	3.300	59.733.911			100%	59.733.911				
Commerciali - piccole strutture di vendita	1.155	4.000	4.621.579			100%	4.621.579				
Parcheggi privati (mq)	7.703	1.200	9.243.158			100%	9.243.158				
Superficie Commerciale	26.959		73.598.649		-		73.598.649		-		-

3 - INCASSI

Voce	% Acconto	% Saldo	Ricavo Totale	T1		T2		T3		T4	
Servizi - Sedi e attrezzature universitarie	10%	70%	59.733.911	0%		30%	17.920.173	70%	41.813.738	0%	
Commerciali - piccole strutture di vendita	10%	70%	4.621.579	0%		30%	1.386.474	70%	3.235.105	0%	
Parcheggi privati (mq)	10%	70%	9.243.158	0%		30%	2.772.948	70%	6.470.211	0%	
				0%		0%		0%		0%	
			73.598.649		-		22.079.595		51.519.054		-

4 - COSTI DI COSTRUZIONE

Voce	Numero	Costo Unitario	Costo Totale	T1		T2		T3		T4	
Servizi - Sedi e attrezzature universitarie	18.101	1.100	19.911.304			50%	9.955.652	50%	9.955.652		
Commerciali - piccole strutture di vendita	1.155	1.000	1.155.395			50%	577.697	50%	577.697		
Parcheggi università (mq)	7.240	450	3.258.213			50%	1.629.107	50%	1.629.107		
Autorimessa commerciale (mq)	462	450	207.971			50%	103.986	50%	103.986		
				0%							
SUL	19.257		24.532.883		-		12.266.441		12.266.441		-

5 - COSTI INDIRETTI

Voce			Costo Totale	T1		T2		T3		T4	
OO.UU. Primaria (Comm/Servizi) (*)			5.192.806			50%	2.596.403	50%	2.596.403	0%	
Contributo Costo Costruzione		8%	1.685.336			50%	842.668	50%	842.668	0%	
Standard Urbanistici	17.383	167	2.896.613			50%	1.448.307	50%	1.448.307	0%	
Progettazione e D.L.		7%	1.717.302	10%	171.730	45%	772.786	45%	772.786		
Imprevisti		3%	787.506			50%	393.753	50%	393.753	0%	
Costi Generali		1%	245.329	50%	122.664	50%	122.664			0%	
Commissioni Agenzia		2,0%	1.471.973				441.592		1.030.381		
				0%		0%				0%	
			13.996.864		294.395		6.618.173		7.084.297		-

(*) Stima REAG su base Tabelle Comunali

6 - CASH FLOW

Voce		Totale	T1		T2		T3		T4	
Mol		35.068.901		- 294.395		3.194.981		32.168.315		-
Utile Promotore	10%	7.359.865				2.207.959		5.151.905		
Flussi netti annui		27.709.037		- 294.395		987.021		27.016.410		-
Flussi netti annui attualizzati		22.365.532		- 281.979		867.335		21.780.176		-

TOTALE COSTI	45.889.612	-	294.395	21.092.573	24.502.644	-

VALORE	**22.400.000**
OK	

EURO/SUL	**1.163**
EURO/MC	**527**
EURO/MQ Terr.	**2.348**

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

15 Roma (RM) — Via degli Argonauti

Superfici

SLP	Superficie commerciale	Superficie fondiaria
9.541	9.541	9.541

Valore

Metodo valutativo	TRASFORMAZIONE	Valore di Mercato AS-IS	14.500.000
		Valore di Mercato Scenario di Valorizzazione	22.400.000

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 completatato alla data di valutazione (Assunzione Speciale).

Il Valore di Mercato "As-Is" ed il Valore di Mercato nello scenario valorizzativo é stato determinato in applicazione al Metodo della Trasformazione in considerazione dello stato di fatto (Area libera edificabile) e dell'azzonamento urbanistico (Progetti Strutturanti - Centralità urbana e metropolitana a pianificazione definita - Progetto Urbano Ostiense-Marconi del Programma di Interventi "Area Ostiense - Garbatella") indicato dal Cliente e riferibile alla strumentazione vigente.
Lo scenario ha previsto l'insediamento di funzioni universitarie, commerciali- servizi (come indicato nel Progetto Urbano Ostiense - Marconi), prendendo a riferimento la riduzione della SUL conseguente alla verifiche di sostenibilità urbanistiche pari ad un totale di 27.900mq al netto delle preesistenze costituite dagli impianti tecnologici a servizio della rete metropolitana non delocalizzabili.
Il dettaglio delle superfici di "progetto" é rilevabile dalla tabella valutativa allegata.
REAG ha considerato, come indicato dal Cliente, che la SUL prevista dalla Delibera e dal Progetto Urbano Ostiense Marconi di proprietà di ATAC sia pari al 69,02%, in ragione della quota di proprietà ATAC rispetto al sedime su cui si sviluppa l'intero comparto del Progetto Urbano Ostiense Marconi.

Il Valore di Mercato AS-IS considera tempi maggiori per l'avvio della valorizzazione rispetto al Valore di Mercato nello Scenario Valorizzativo che presuppone l'iter urbanistico completato alla data di Valutazione.

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	x	URBANISTICA	x	TRASFORMAZIONE
	x				

PROGETTO
Patrimonio ATAC

DATA VALUTAZIONE
17 settembre 2017