DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

5 **Roma (RM)** **Via Cave Ardeatine 28/30**

**Tipo d'analisi**

**DRIVE BY**

Progetto
**Patrimonio ATAC**

Data valutazione
**17 settembre 2017**

## Dati identificativi

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Progetto | 21583 | Patrimonio ATAC | Cliente | ATAC |
| Codice immobile | | 5 | | |
| Tipo d'analisi | | DRIVE BY | | |
| Tecnico | | Danilo Testana | Data sopralluogo | 27/12/2017 |
| Data valutazione | | 17/09/2017 | Metodo valutativo | COMPARATIVO / COMPARATIVE |

Ingresso principale

| | | | |
|---|---|---|---|
| Indirizzo | Via Cave Ardeatine 28/30 | Provincia | RM |
| Comune | Roma | Frazione | |
| Regione | Lazio | Area | CENTRO / CENTER |

## Contesto

| | |
|---|---|
| Localizzazione | CENTRO / CENTRAL AREA |
| Tipologia contesto | RESIDENZIALE / RESIDENTIAL |
| Contesto urbano | NORMALE / NORMAL |

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

L'area oggetto di valutazione è situata nei pressi della fermata della ferrovia Roma-Ostia Lido "Ostiense" e della fermata della linea metropolitana B "Piramide", non lontano dai quartieri di Testaccio e Ostiense. La zona è ben servita da mezzi di trasporto pubblico. L'uso prevalente della zona è residenziale e terziario. La disponibilità di parcheggio nella zona è scarsa.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Accessibilità | BUONA / GOOD | Disponibilità di parcheggio | SCARSA / POOR |

| Mezzi pubblici | | | |
|---|---|---|---|
| | Treno - Autobus | 0,1 | km |
| | Metro | 0,1 | km |
| | Autostrada | 15 | 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

L'area oggetto di valutazione è un lotto non edificato, asfaltato, sito su Via delle Cave Ardeatine, in prossimità della stazione della metropilitana Piramide, capolinea del treno per Ostia Lido. Attualmente l'area, recintata e provvista di cancello automatico, è adibita a parcheggio a raso. Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo esterno (DRIVE BY), l'area si presenta sufficiente stato manutentivo.

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" é stato determinato in applicazione al Metodo Comparativo in considerazione della destinazione d'uso corrente (Parcheggio a raso) e dell'azzonamento urbanistico (Progetti Strutturanti - Centralità urbana e metropolitana a pianificazione definita Programma di Interventi "Area Ostiense - Garbatella") indicato dal Cliente e riferibile alla strumentazione vigente.
E' stato attribuito un valore unitario a corpo per posto auto, considerando un numero di posti auto pari a 122 (incidenza di 1 p.a./30mq).

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*

**FOTO TERRENO**

**FOTO TERRENO**

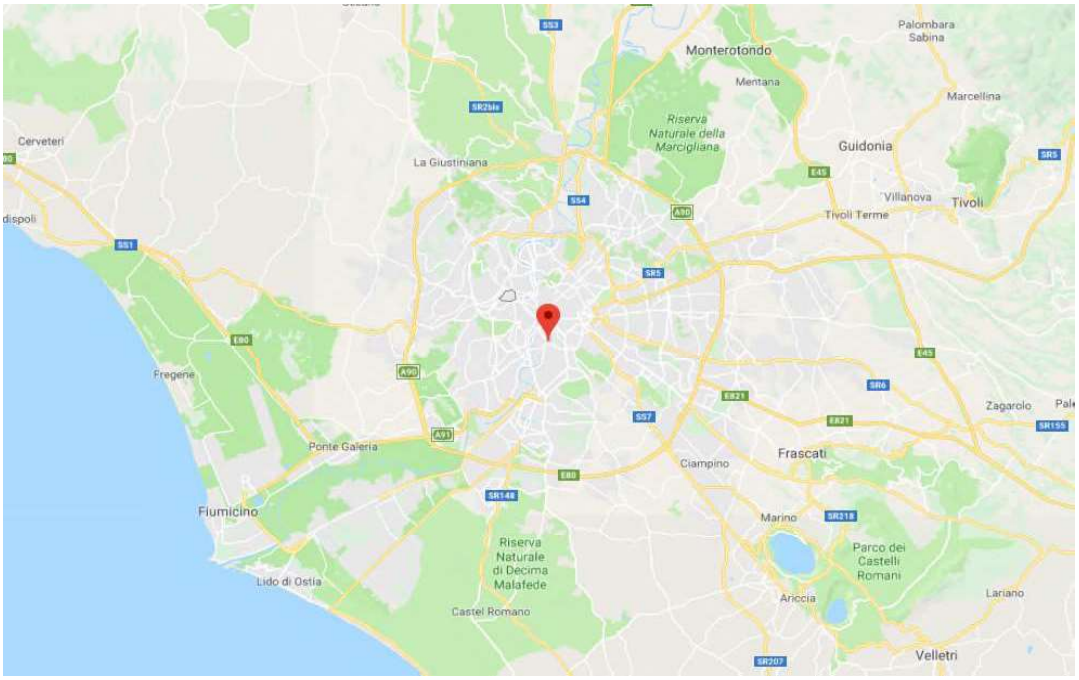
## *Allegato: Fotografie*

**FOTO TERRENO**

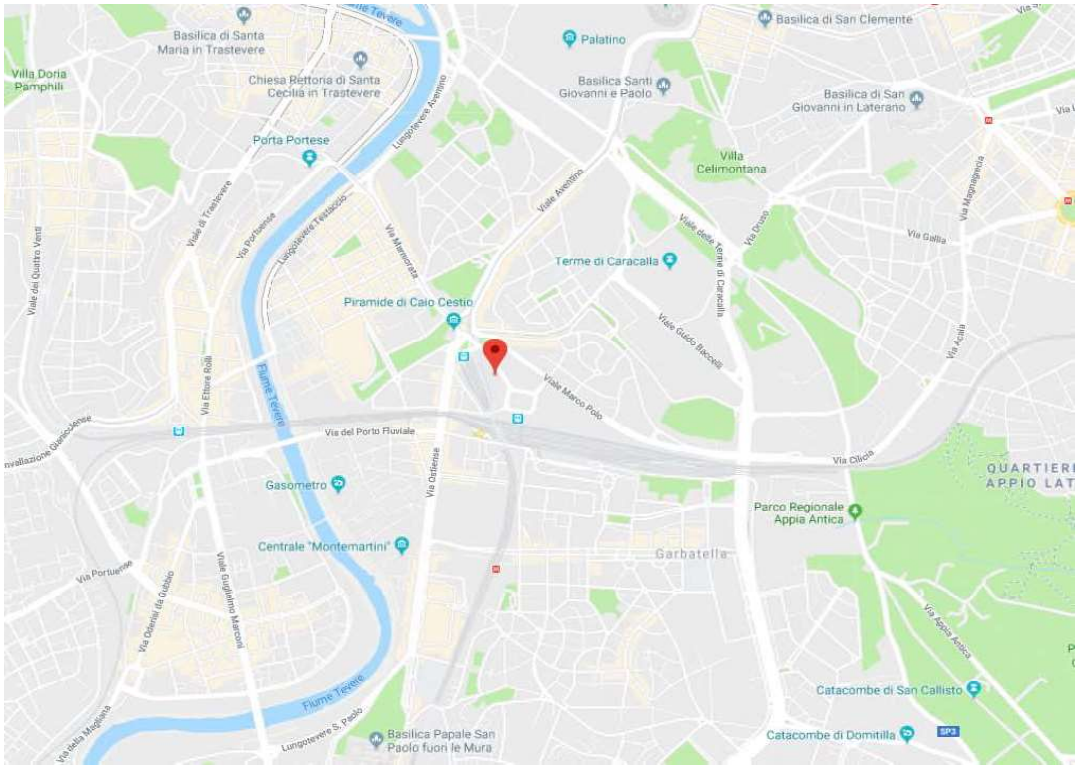
**FOTO TERRENO**

## *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 (Programma di Interventi "Area Ostiense - Garbatella").

# SUPERFICI E VALORI DI MERCATO

| Edificio / Unità | Proprietà | Destinazione | Superficie lorda | Superficie commerciale | Posti auto | Commerciale (no posti auto) | Valori di mercato AS-IS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Mq | Mq | n° | Mq | Euro/mq | Euro |
| **Corpi di fabbrica** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | **Mq aree interne** | - | - | - | - | | - |
| | | | | - | | - | | - |
| **Aree esterne** | | | | | | | | |
| Terreno | ATAC | Terreno - Land | 3.045 | 3.045 | 122 | - | **12.500** | 1.522.500 |
| | | | | | | - | | - |
| | | | | - | | - | | - |
| | | **Mq aree esterne** | **3.045** | **3.045** | **122** | **-** | | **1.522.500** |
| | | **Mq Totali** | **3.045** | **3.045** | **122** | **-** | | |

| Riepilogo superfici | MQ |
|---|---|
| Superficie fondiaria | **3.045** |
| Superficie commerciale | **-** |
| Slp senza box | **-** |
| Box o posti auto | **3.045** |
| Nr posti auto o box | **122** |
| Area verde | **-** |
| Altro | |

| Valore di mercato AS-IS | 1.520.000 |
|---|---|
| Superficie comn | - |
| Slp senza box | - |
| Box o posti auto | 1.522.500 |
| Area verde | - |
| Altro | |

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

| 5 | Roma (RM) | Via Cave Ardeatine 28/30 |
|---|---|---|

**Superfici**

| Superficie lorda | Superficie commerciale | Superficie fondiaria |
|---|---|---|
| - | n.a. | 3.045 |

**Valore**

| Metodo valutativo | COMPARATIVO / COMPARATIVE | Valore di Mercato AS-IS | 1.520.000 |
|---|---|---|---|

**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.

Il Valore di Mercato "As-Is" é stato determinato in applicazione al Metodo Comparativo in considerazione della destinazione d'uso corrente (Parcheggio a raso) e dell'azzonamento urbanistico (Progetti Strutturanti - Centralità urbana e metropolitana a pianificazione definita Programma di Interventi "Area Ostiense - Garbatella") indicato dal Cliente e riferibile alla strumentazione vigente.
E' stato attribuito un valore unitario a corpo per posto auto, considerando un numero di posti auto pari a 122 (incidenza di 1 p.a./30mq).

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 FOTO

PROGETTO
**Patrimonio ATAC**

DATA VALUTAZIONE
**17 settembre 2017**