

9 **Roma (RM)**

Via della Piramide Cestia 59-61



Tipo d'analisi
DRIVE BY

Progetto
Patrimonio ATAC

Data valutazione
17 settembre 2017

Dati identificativi

Progetto	21583	Patrimonio ATAC	Cliente	ATAC
Codice immobile		9		
Tipo d'analisi		DRIVE BY		
Tecnico		Danilo Testana	Data sopralluogo	27/12/2017
Data valutazione		17/09/2017	Metodo valutativo	TRASFORMAZIONE
Ingresso principale				
Indirizzo	Via della Piramide Cestia 59-61		Provincia	RM
Comune	Roma		Frazione	
Regione	Lazio		Area	CENTRO / CENTER

Contesto

Localizzazione	SEMICENTRO / SEMI-CENTER
Tipologia contesto	RESIDENZIALE / RESIDENTIAL
Contesto urbano	DI PREGIO / PRESTIGIOUS

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

L'immobile è situato in una zona semi-centrale adiacente al centro storico del Comune di Roma, in una zona di pregio (colle Aventino), nei pressi di monumenti di notevole rilevanza storica e architettonica: Piramide Cestia, Circo Massimo, Fori Imperiali, Colosseo. La zona è ben servita da mezzi di trasporto pubblico (linea metropolitana B, ferrovia, linee tramviarie e autobus). L'uso prevalente della zona è residenziale. La disponibilità di parcheggio nella zona è discreta, soprattutto ai margini della viabilità principale (Viale Aventino).

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

Mezzi pubblici	Treno - Autobus	0,5	km
	Metro	0,5	km
	Autostrada	10	km

Descrizione dell'immobile

Uso prevalente

SERVIZI / SERVICES

Proprietà	<input checked="" type="radio"/>	Cielo terra	N° piani totali	<input type="text" value="5"/>
			Fuori terra	<input type="text" value="4"/>
			Entro terra	<input type="text" value="1"/>
	<input type="radio"/>	Porzione	Piani	<input type="text"/>
	<input type="radio"/>	Complesso	N° di fabbricati	<input type="text"/>

Descrizione della proprietà

Immobile ubicato nel quartiere Aventino, adiacente al centro storico della Città di Roma. L'accesso al lotto avviene da n. 2 ingressi carrabili (civico 59 e 61) posti su Via della Piramide Cestia. Il fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra e un piano interrato. Gli spazi esterni sono pavimentati e recintati, sia verso la strada che verso le proprietà adiacenti. L'immobile è stato realizzato intorno al 1920 e verte in condizioni manutentive scarse, sulla base di quanto riscontrabile da un sopralluogo esterno (DRIVE BY).

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 della Trasformazione in considerazione dell'azzoneamento urbanistico (Città Storica: Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme -T7) indicato dal Cliente e riferibile alla strumentazione vigente. Lo scenario ha previsto un intervento di ristrutturazione con recupero della SUL (ipotesi di realizzazione di un ulteriore piano all'interno dell'altezza della porzione adibita a Sottostazione elettrica) senza aumento volumetrico con cambio di destinazione d'uso in residenziale (compatibile con il PRG vigente). 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

OCCUPATO / RENTED

Titolo di Occupazione

PROPRIETARIO / OWNER

Note di Occupazione

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

Allegato: Fotografie

FOTO EDIFICIO - VISTA PROSPETTICA



FOTO EDIFICIO - VISTA ALTRA PROSPETTIVA



Allegato: Fotografie

FOTO EDIFICIO - VISTA INGRESSO SU VIA PIRAMIDE CESTIA



FOTO EDIFICIO - VISTA INGRESSO SU VIA PIRAMIDE CESTIA



Allegato: Fotografie

FOTO EDIFICIO - VISTA INGRESSO SU VIA PIRAMIDE CESTIA

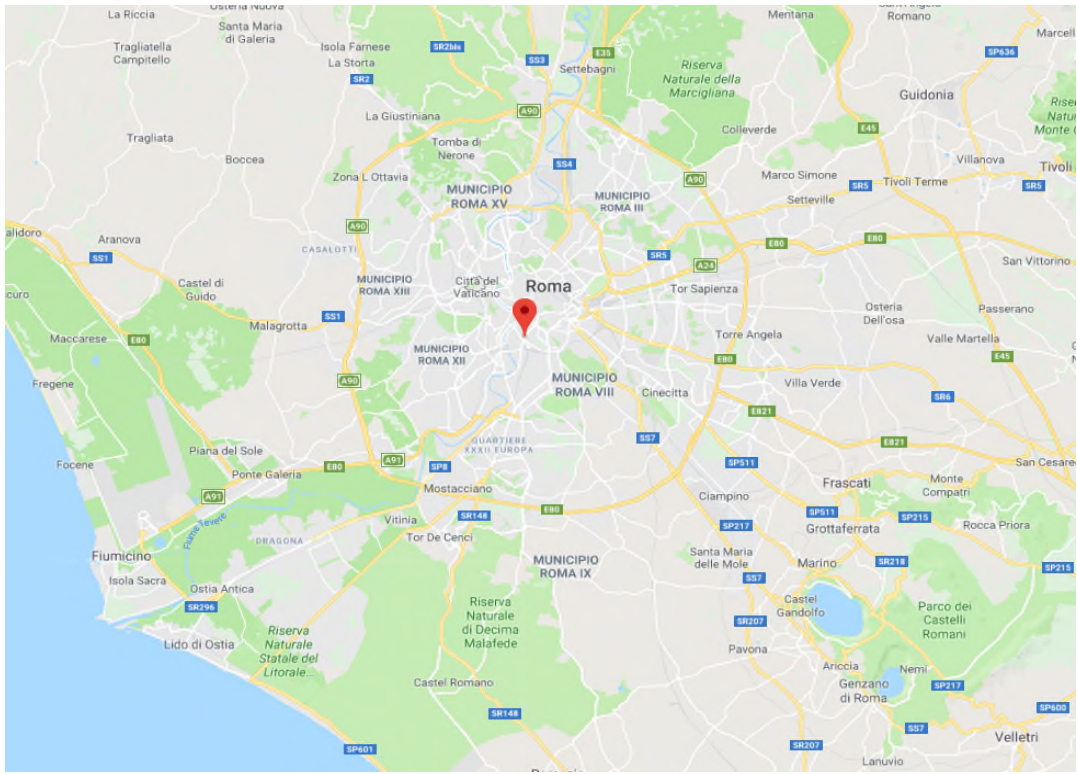


FOTO EDIFICIO - VISTA INGRESSO SU VIA PIRAMIDE CESTIA

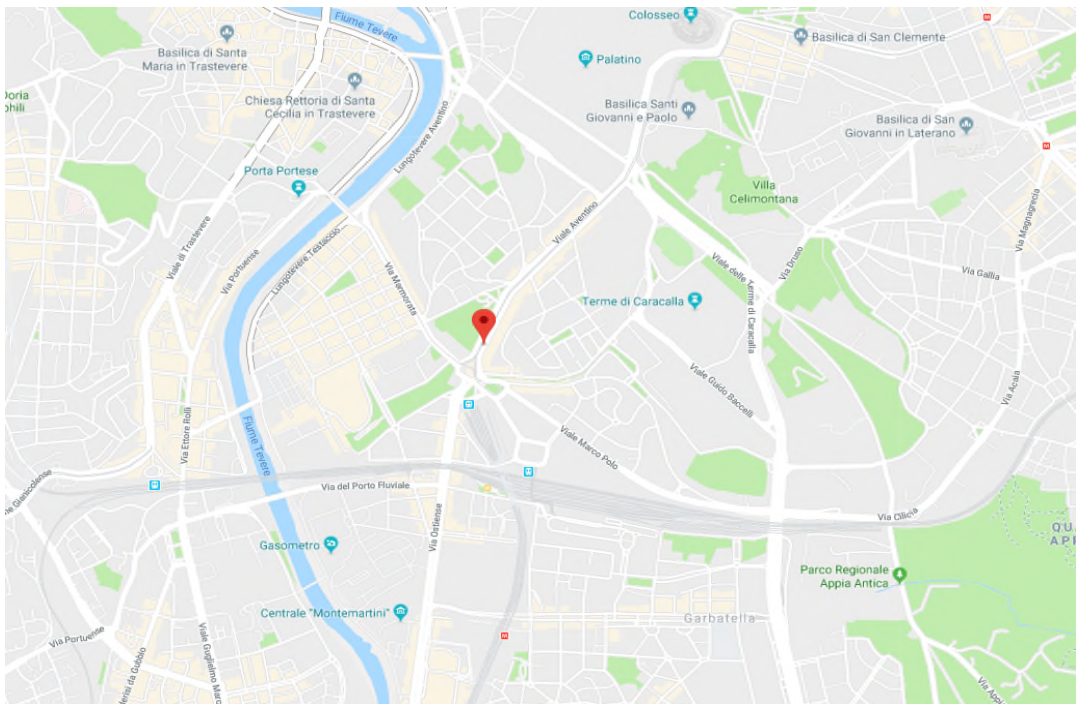


Allegato: Mappe

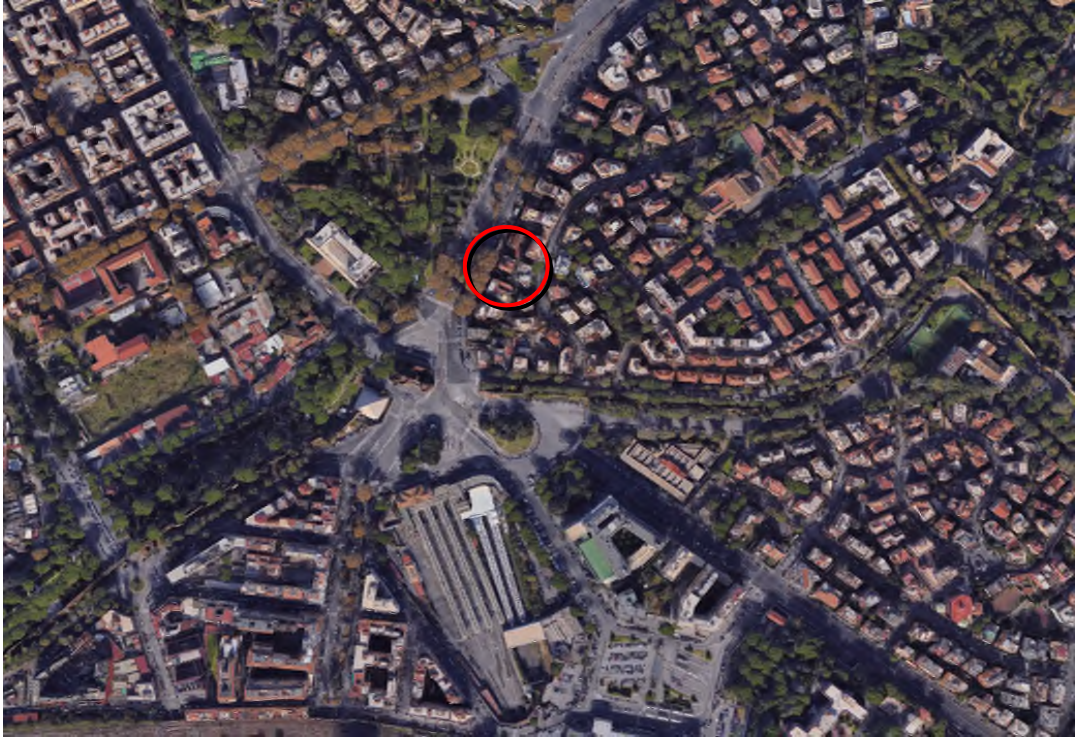
MAPPA PROVINCIALE



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 nella Città Storica: Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme -T7.

Valore di Mercato AS-IS

ATAC - Roma, Via della Piramide Cestia 59-61

1 - DATI PROGETTO

Superficie fondiaria	3,20	Nr. Periodi	4
Indice volumetrico		Durata singolo periodo	12
Volumetria		Durata in anni	4,00
SUL	1.045	Anni di attesa	0
Superficie commerciale	n.a.	Valore da sommare	NO
		Totale costi	2.809.215
Rendimento annuo	8,50%	SAL	NO
Tasso periodo	8,50%	Nr di periodi passati	0
		Nr di periodi totali	4
Tipologia sviluppo	Ristrutturazione con recupero di SUL senza aumento volumetrico con cambio di destinazione d'uso in residenziale	Già rogitato	0

2 - RICAVI DI VENDITA

Voce	Numero	Ricavo Unitario	Ricavo Totale	T1	T2	T3	T4
Abitativa	1.045	6.000	6.271.800		30% 1.881.540	40% 2.508.720	30% 1.881.540
Terrazzo	212	1.800	380.880		30% 114.264	40% 152.352	30% 114.264
Cantine/soffitte	208	1.200	249.000		30% 74.700	40% 99.600	30% 74.700
Aree scoperte (posti auto scoperti)	14	25.000	338.333		30% 101.500	40% 135.333	30% 101.500
	1.478		7.240.013	-	2.172.004	2.896.005	2.172.004

3 - INCASSI

Voce	% Acconto	% Saldo	Ricavo Totale	T1	T2	T3	T4
Abitativa	10%	60%	6.271.800	0%	9% 564.462	61% 3.825.798	30% 1.881.540
Terrazzo	10%	60%	380.880	0%	9% 34.279	61% 232.337	30% 114.264
Cantine/soffitte	10%	60%	249.000	0%	9% 22.410	61% 151.890	30% 74.700
Aree scoperte (posti auto scoperti)	10%	60%	338.333	0%	9% 30.450	61% 206.383	30% 101.500
			7.240.013	-	651.601	4.416.408	2.172.004

4 - COSTI DI COSTRUZIONE

Voce	Numero	Costo Unitario	Costo Totale	T1	T2	T3	T4
Abitativa	1.045	1.200	1.254.360		50% 627.180	50% 627.180	0%
Terrazzo	212	200	42.320		50% 21.160	50% 21.160	0%
Cantine/soffitte	208	300	62.250		50% 31.125	50% 31.125	0%
Aree scoperte	406	100	40.600		50% 20.300	50% 20.300	0%
Collegamenti verticali (a corpo)			50.000		50% 25.000	50% 25.000	0%
	1.870		1.449.530	-	724.765	724.765	-

5 - COSTI INDIRETTI

Voce	Costo Totale	T1	T2	T3	T4
Urb 1 - Costo al mc/mq	51.740		50% 25.870	50% 25.870	
Urb 2 - Costo al mc/mq	42.638		50% 21.319	50% 21.319	
Contributo Costo Costruzione	5% 67.334	50% 33.667	50% 33.667		
Standard urbanistici	446 341 152.183	50% 76.092	50% 76.092		
Progettazione e D.L.	7% 101.467	10% 10.147	50% 50.734	40% 40.587	0%
Imprevisti	3% 46.530	30% 13.959	60% 27.918	10% 4.653	0%
Costi Generali	2% 28.991	100% 28.991			0%
Commissioni Agenzia	2,0% 144.800		13.032	88.328	43.440
	635.683	162.855	248.631	180.757	43.440

6 - CASH FLOW

Voce	Totale	T1	T2	T3	T4
Mol	5.154.800	-	162.855	-	3.510.886
Utile Promotore	724.001	-	-	65.160	441.641
Flussi netti annui	4.430.799	-	162.855	-	3.069.245
Flussi netti annui attualizzati	3.440.859	-	156.346	-	342.386

TOTALE COSTI	2.809.215	-	162.855	1.038.556	1.347.163	260.640
--------------	-----------	---	---------	-----------	-----------	---------

VALORE 3.400.000
OK

EURO/SLP 3.253
EURO/MC
EURO/MQ Terr.

9 Roma (RM)

Via della Piramide Cestia 59-01

Superfici

SLP	Superficie commerciale	Superficie fondiaria
1.045	n.a.	0

Valore

Metodo valutativo	TRASFORMAZIONE	Valore di Mercato AS-IS	3.400.000
-------------------	----------------	-------------------------	-----------

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.

Il Valore di Mercato "As-Is" è stato determinato in applicazione al Metodo della Trasformazione in considerazione dell'azzoneamento urbanistico (Città Storica: Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme -T7) indicato dal Cliente e riferibile alla strumentazione vigente.

Lo scenario ha previsto un intervento di ristrutturazione con recupero della SUL (ipotesi di realizzazione di un ulteriore piano all'interno dell'altezza della porzione adibita a Sottostazione elettrica) senza aumento volumetrico con cambio di destinazione d'uso in residenziale (compatibile con il PRG vigente).

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