DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Roma (RM)

Piazza Bainsizza 13 - Via Monte Santo 63-71

Tipo d'analisi

DRIVE BY

Progetto
Patrimonio ATAC

Data valutazione
17 settembre 2017

Dati identificativi

Progetto	21583	Patrimonio ATAC	Cliente	ATAC
Tipo d'analisi		DRIVE BY		

Data valutazione	17/09/2017	Metodo valutativo	DCF

Ingresso principale

Indirizzo	Piazza Bainsizza 13 - Via Monte Santo 63-71	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 un area semicentrale del Comune di Roma di origine novecentesca, più precisamente nel quartiere Prati.
La zona è ben servita da mezzi di trasporto pubblico (linea metropolitana A, ferrovia, linee tramviarie e autobus). L'uso prevalente della zona è residenziale e terziario (uffici e studi professionali privati). La disponibilità di parcheggio nella zona è discreta.

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	**RESIDENZIALE / RESIDENTIAL**

Proprietà	Cielo terra	N° piani totali	
		Fuori terra	
		Entro terra	
	Porzione	Piani	
	Complesso	N° di fabbricati	**5**

Descrizione della proprietà

Oggetto di valutazione è un ampio complesso immobiliare denominato "Ex Rimessa Vittoria" costituito da n. 5 fabbricati (Edificio 1, 2, 3, 4, 5), diverse tettoie ed un'ampio piazzale interno. La proprietà è accessibile da Piazza Bainsizza (civ. 13) mediante accesso pedonale e carrabile; accessi secondari sono presenti lungo Via Monte Santo, Via Monte Nero e Viale Angelico.
Il piazzale centrale è attualmente utilizzato da AMA come parcheggio dei mezzi leggeri.
I fabbricati si sviluppano su uno-due piani fuori terra e hanno destinazioni differenti (uffici pubblici, officine, locali tecnologici, rimesse). Gli spazi esterni sono pavimentati (asfalto) e recintati (muro perimetrale). Il complesso è stato realizzato intorno al 1920 ed è stato utilizzato fino al 2002/2003 come deposito ATAC e, fino ad allora, manutenuto (con soli interventi di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti).
Ad oggi il complesso è inutilizzato (ad eccezione di piccole porzioni), pertanto lo stato manutentivo risulta pessimo con evidenti segni di degrado.
Le facciate dei fabbricati sono intonacate e tinteggiate di color ocra; elementi marcapiano scandiscono i livelli.
Le strutture portanti degli edifici sono prevalentemente in muratura portante. I depositi e le officine, caratterizzate da altezze maggiori, hanno strutture in Cemento armato.

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" é stato determinato in applicazione al Metodo DCF in considerazione della destinazione d'uso corrente (Rimessa e Uffici Pubblici) e dell'azzonamento urbanistico (Città Storica - Edifici isolati con perimetro Servizi pubblici di Livello urbano) indicato dal Cliente e riferibile alla strumentazione vigente, ipotizzando una indennità di occupazione per l'utilizzatore ASL per un anno dalla data di valutazione e dunque una rilocazione a mercato e per le restanti porzioni un contratto di locazione standard con canone pari al canone di mercato scontato del 15%, come da normativa sulle locazioni passive delle Pubbliche Amministrazioni.

Il Valore di Mercato nell'ipotesi di perseguimento dello Scenario Valorizzativo indicato dal Cliente é stato determinato in applicazione al Metodo della Trasformazione. In particolare, il Cliente ha indicato che lo scenario di valorizzazione è stato redatto in base ai contenuti della DAC 39/2011, del progetto di valorizzazione redatto da ATAC condiviso e presentato al Dipartimento PAU di Roma Capitale e delle successive ipotesi di modifiche progettuali conseguenti all'apposizione di interesse storico-artistico (scenario valorizzativo indicato dal Cliente).
Lo scenario ha previsto l'insediamento di funzioni residenziali, commerciali-servizi e direzionale privato, prevedendo il mantenimento degli edifici A-B-C-D e porzione dell'Edificio E (individuati di interesse storico-artistico dal Decreto della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici) e la demolizioni-ricostruzione per le restanti parti.

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	**PARZIALMENTE OCCUPATO / PARTIAL RENTED**
Titolo di Occupazione	**ALTRO / OTHER**

Note di Occupazione

Il complesso immobiliare non è attualmente utilizzato, ad eccezione del piazzale esterno ad uso temporaneo di AMA come deposito mezzi e container (contratto di comodato d'uso gratuito con rimborso spese), di una porzione dell'Edificio 2 occupato dall'ASL (senza contratto) e di una porzione delle Officine ad uso dell'Associazione "I diritti civili nel 2000 - Salvabebè/Salvamamme" come deposito (contratto di comodato d'uso).

Allegato: Fotografie d'inventario relative al sopralluogo di maggio 2017

FOTO ESTERNA DELL'INGRESSO PRINCIPALE

FOTO ESTERNA FRONTE SU VIA MONTE SANTO

Allegato: Fotografie d'inventario relative al sopralluogo di maggio 2017

FOTO ESTERNA FRONTE SU VIA MONTE NERO

FOTO ESTERNA - EDIFICIO 2 E 3

Allegato: Fotografie d'inventario relative al sopralluogo di maggio 2017

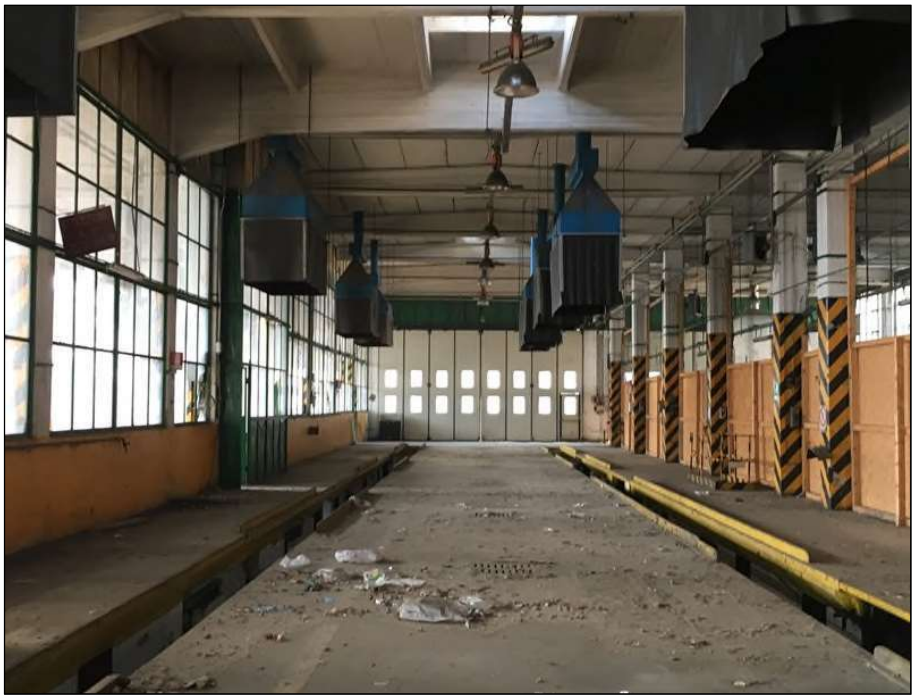
FOTO ESTERNA PENSILINA TRA EDIFICIO 3 E 5

FOTO INTERNA UFFICI EDIFICIO 1

Allegato: Fotografie d'inventario relative al sopralluogo di maggio 2017

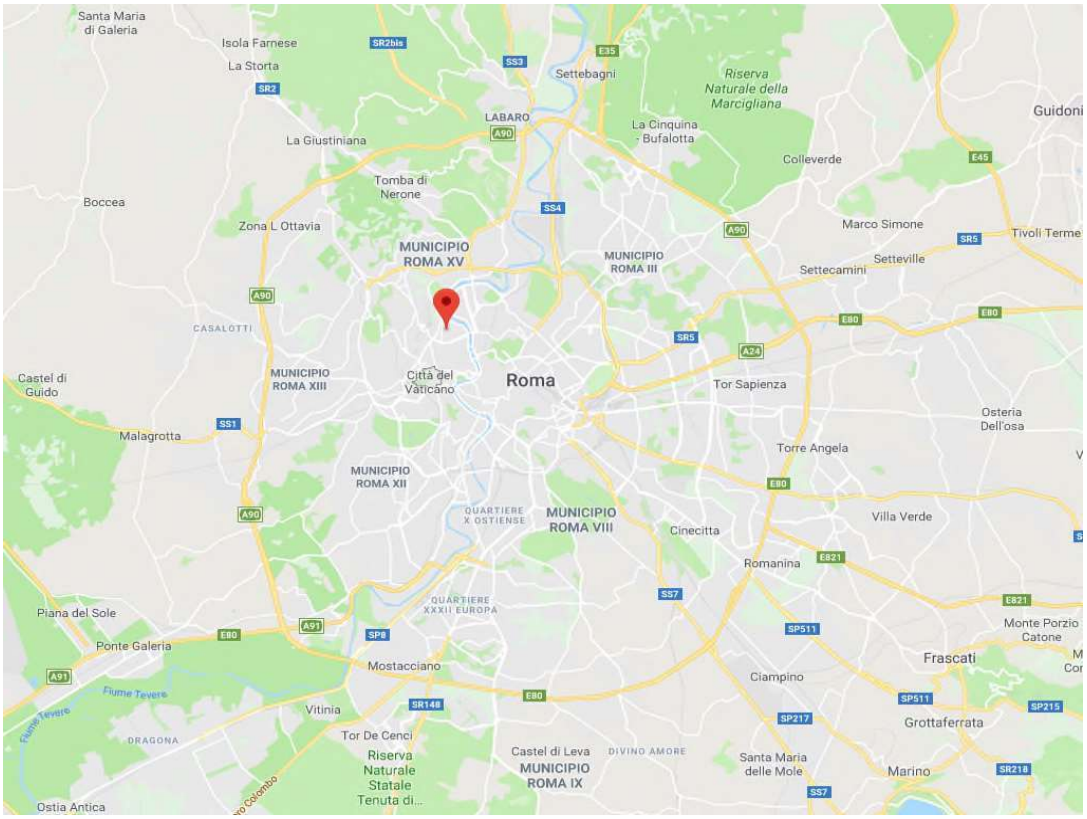
FOTO INTERNA OFFICINE EDIFICIO 5

FOTO INTERNA OFFICINE EDIFICIO 5

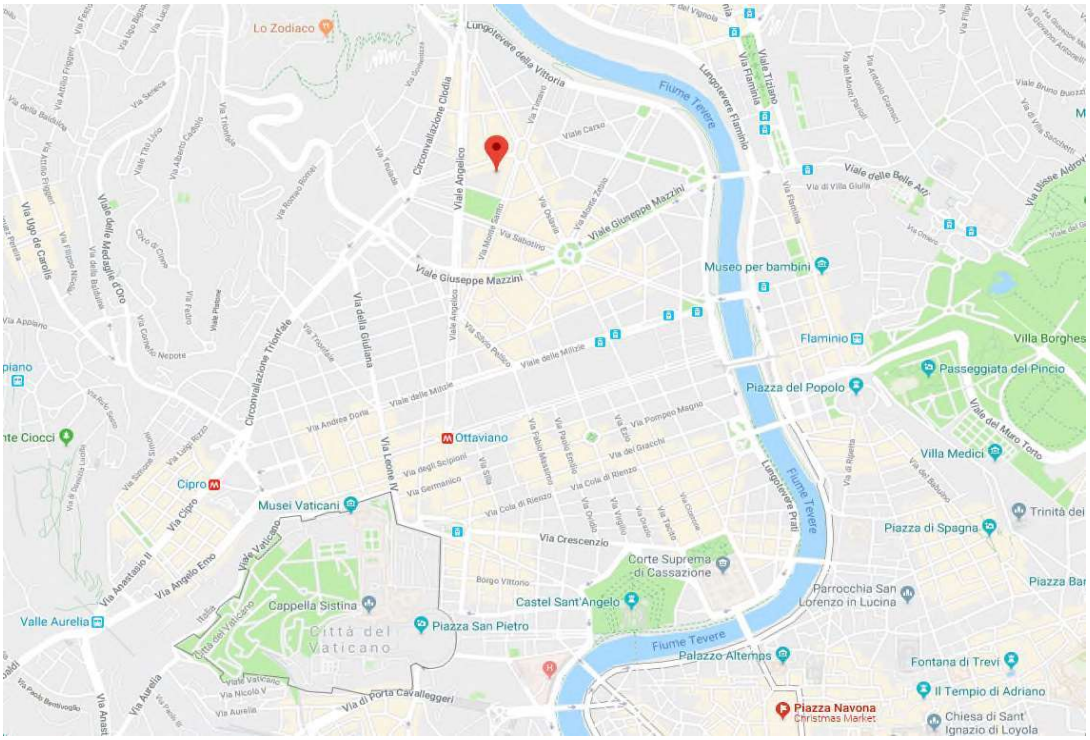


Allegato: Mappe

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 Città Storica - Edifici isolati con perimetro Servizi pubblici di Livello urbano.

SUPERFICI								CANONI	
Edificio / Unità	Piano	Conduttore/Utilizzatore/Proprietà	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Posti auto	Commerciale (no posti auto)	Canone di mercato	
				Mq	Mq	n°	Mq	Euro/mq/Anno	Euro
Corpi di fabbrica									
Edificio 1-a	Terra	ATAC	Uffici-Portineria	106	106		106	**220**	23.232
Edificio 1-a	Terra	ATAC	Uffici-Portineria	105	105		105	220	23.100
Edificio 1-a	Primo	ASL	Uffici ASL	82	82		82	220	18.040
Edificio 1-b	Seminterrato	ATAC	Archivio - Archive	555	555		555	66	36.630
Edificio 1-b	Terra	ASL	Uffici ASL	579	579		579	220	127.380
Edificio 1-b	Terra	ATAC	Ufficio - Office	231	231		231	220	50.776
Edificio 1-b	Primo	ASL	Uffici ASL	806	806		806	220	177.320
Edificio 1-c	Terra	ATAC	Ufficio - Office	238	238		238	220	52.360
Edificio 2	Terra	ATAC	Ufficio - Office	100	100		100	220	22.000
Edificio 2	Terra	ATAC	Sottostazione Elettrica	169	169		169	**220**	37.147
Edificio 2	Terra	ATAC	Sottostazione Elettrica	214	214		214	220	47.080
Edificio 2	Terra	ATAC	Locali di servizio	90	90		90	110	9.928
Edificio 2	Primo	ATAC	Ufficio - Office	120	120		120	220	26.400
Edificio 2	Primo	ATAC	Magazzino - Warehouse storage	51	51		51	110	5.632
Edificio 2	Primo	ATAC	Sottostazione Elettrica	105	105		105	220	23.100
Edificio 2	Secondo	ATAC	Residenza - Residential	168	168		168	220	36.927
Edificio 2	Copertura	ATAC	Residenza - Residential	80	80		80	200	16.000
Edificio 3	Terra	ATAC	Officina	1.115	1.115		1.115	**150**	167.250
Edificio 3	Terra	ATAC	Officina (crollo)	475	475		475	150	71.250
Edificio 4	Terra	ATAC	Portineria	9	9		9	220	1.947
Edificio 5	Terra	ATAC	Officina	1.285	1.285		1.285	90	115.650
Edificio 5	Terra	SALVABEBE'/SALVAMAMME	Officina	480	480		480	90	43.200
Edificio 5	Terra	ATAC	Officina	715	715		715	90	64.350
Edificio 5	Terra	ATAC	Officina	110	110		110	90	9.900
Edificio 5	Terra	ATAC	Rimessa	226	226		226	90	20.313
Edificio 5	Terra	ATAC	Officina	220	220		220	90	19.800
					-		-		-
					-		-		-
			Mq aree interne	**8.433**	**8.433**	**-**	**8.433**		**1.246.712**
					-		-		-
Aree esterne									
	Terra	AMA	Area di manovra - Operating areas	7.429	7.429	200	-	1.000	200.000
							-		-
			Mq aree esterne	**7.429**	**7.429**	**200**	**-**		**200.000**
			Mq Totali	**15.862**	**15.862**	**200**	**8.433**		

Riepilogo superfici	MQ
Superficie fondiaria	**15.580**
Superficie commerciale	**8.433**
Slp senza box	**8.433**
Box o posti auto	**7.429**
Nr posti auto o box	**200**
Area verde	**-**
Altro	

Canoni totali di mercato	1.446.712
Superficie comme	1.246.712
Slp senza box	1.246.712
Box o posti auto	200.000
Area verde	-
Altro	

CONTRATTI DI AFFITTO

Conduttore/Utilizzatore/Proprietà	Superficie commerciale	Canone Contratto annuo	Canone medio contratuale Euro/Mq/Anno	Canone Mercato annuo	Canone medio mercato Euro/Mq/Anno	Inizio contratto d'affitto	1^ Scadenza	2^ Scadenza
AMA		199.640		200.000		01/02/2015	31/01/2018	31/01/2018
ASL	1.467	303.195	207	322.740	220	17/09/2017	16/09/2018	16/09/2018
SALVABEBE'/SALVAMAMME	480	0	0	43.200	90	17/09/2017	16/09/2018	16/09/2018
ATAC	6.486			880.772	136			
	8.433	**502.835**		**1.446.712**				

ATAC S.p.A.
Roma (RM)
Piazza Bainsizza 13 - Via Monte Santo 63-71

VALORE DI MERCATO "AS IS"

	Variabili Originarie	Variabili Modificate	Dal Periodo	17/9/17 17/9/18 1	17/9/18 17/9/19 2	17/9/19 17/9/20 3	17/9/20 17/9/21 4	17/9/21 17/9/22 5	17/9/22 17/9/23 6	17/9/23 17/9/24 7	17/9/24 17/9/25 8	17/9/25 17/9/26 9	17/9/26 17/9/27 10	17/9/27 17/9/28 11	17/9/28 17/9/29 12	17/9/29 17/9/30 13	17/9/30 17/9/31 14	17/9/31 17/9/32 15	17-set-32 16	
RICAVI LORDI POTENZIALI																				
Locazioni				1.383.832	1.457.552	1.476.632	1.498.356	1.521.046	1.543.861	1.567.243	1.590.301	1.614.383	1.638.598	1.663.415	1.687.887	1.771.906	1.831.681	1.859.424		24.106.118
% Sfitto/inesigibilita'				73,22%	60,96%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	35,96%	16,66%	2,00%		
Ricavi lordi effettivi				370.566	569.004	1.447.099	1.468.389	1.490.625	1.512.984	1.535.898	1.558.495	1.582.095	1.605.826	1.630.146	1.654.130	1.134.753	1.526.581	1.822.236		20.908.828
Altri ricavi				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
TOTALE RICAVI				**370.566**	**569.004**	**1.447.099**	**1.468.389**	**1.490.625**	**1.512.984**	**1.535.898**	**1.558.495**	**1.582.095**	**1.605.826**	**1.630.146**	**1.654.130**	**1.134.753**	**1.526.581**	**1.822.236**		**20.908.828**
COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'																				
Amministrazione	**1,50%**			5.558	8.535	21.706	22.026	22.359	22.695	23.038	23.377	23.731	24.087	24.452	24.812	17.021	22.899	27.334		313.632
Spese per la rilocazione	**10,00%**			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125.357	55.931	-		181.288
Capex (Stima REAG)	**4.300.000**	**1**	**2**	2.150.000	2.150.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		4.300.000
Reletting expenses	**10,00%**			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125.357	55.931	-		181.288
Manutenzione straordinaria	**1,00%**			-	-	-	71.642	73.075	74.537	76.027	77.548	79.099	80.681	82.295	83.940	85.619	87.332	89.078		960.874
Assicurazione	**0,10%**			6.811	6.906	7.024	7.164	7.308	7.454	7.603	7.755	7.910	8.068	8.229	8.394	8.562	8.733	8.908		116.829
Imposte (IMU+TASI)	**65.602**	**1**		65.602	65.602	65.602	66.914	68.252	69.617	71.010	72.430	73.878	75.356	76.863	78.400	79.968	81.568	83.199		1.094.260
TOTALE COSTI				**2.227.971**	**2.231.043**	**94.332**	**167.746**	**170.994**	**174.302**	**177.678**	**181.110**	**184.619**	**188.192**	**191.839**	**195.547**	**441.885**	**312.392**	**208.519**		**7.148.171**
TOTALE RICAVI NETTI			**-**	**1.857.405**	**-1.662.040**	**1.352.767**	**1.300.643**	**1.319.631**	**1.338.682**	**1.358.220**	**1.377.385**	**1.397.476**	**1.417.634**	**1.438.307**	**1.458.583**	**692.868**	**1.214.189**	**1.613.717**		**13.760.657**
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	**7,40%**			0,9649	0,8984	0,8365	0,7789	0,7252	0,6753	0,6287	0,5854	0,5451	0,5075	0,4726	0,4400	0,4097	0,3815	0,3552	0,3427	
RICAVI NETTI ATTUALIZZATI			**-**	**1.792.275**	**-1.493.258**	**1.131.651**	**1.013.079**	**957.047**	**903.970**	**853.969**	**806.349**	**761.742**	**719.488**	**679.683**	**641.774**	**283.855**	**463.157**	**573.146**		**6.503.377**
Risk out	**0,20%**																			
Valore finale lordo																			29.448.057	
Spese di commercializzazione per la vendita	**2,00%**																		588.961	
Valore finale netto																			28.859.096	
VALORE FINALE NETTO ATTUALIZZATO																			**9.890.506**	
Somma ricavi netti attualizzati				6.503.377																
Valore Finale Netto Attualizzato				9.890.506																
VALORE DI MERCATO LORDO				**16.393.883**																

VALORE DI MERCATO "AS-IS"	**16.400.000**	**6,41%**	**GROSS CAP OUT**
GROSS CAP IN	**8,44%**	**5,49%**	**NET CAP OUT**
NET CAP IN	**N.D.**		

Valore di Mercato Scenario di Valorizzazione

ATAC S.p.A. - Roma, Piazza Bainsizza 13 - Via Monte Santo 63-71

1 - DATI PROGETTO

Superficie fondiaria	15.500
Indice volumetrico	3,20
Volumetria	48.500
SUL	15.156
Superficie commerciale	
Rendimento annuo	11,00%
Tasso periodo	11,00%
Tipologia sviluppo	Demolizione e Ricostruzione + Ristrutturazione con cambio d'uso

Nr. Periodi	6
Durata singolo periodo	12
Durata in anni	6,00
Anni di attesa	0
Valore da sommare	NO
Totale costi	41.492.404
SAL	NO
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	
Residenziale	9.094	6.800	61.836.480			25%	15.459.120	25%	15.459.120	25%	15.459.120	25%	15.459.120		
Commerciale (piccole strutture di vendita)	1.958	5.600	10.964.800					25%	2.741.200	25%	2.741.200	25%	2.741.200	25%	2.741.200
Servizi alle persone	2.146	4.500	9.658.800					33%	3.219.600	33%	3.219.600	33%	3.219.600		
Autorimessa Residenziale (posto auto-box)	121	60.000	7.274.880			25%	1.818.720	25%	1.818.720	25%	1.818.720	25%	1.818.720		
Accessori residenza (balconi, terrazzi..)	1.364	2.040	2.782.642			25%	695.660	25%	695.660	25%	695.660	25%	695.660		
Direzionale privato	1.958	5.400	10.573.200					25%	2.643.300	25%	2.643.300	25%	2.643.300	25%	2.643.300
SUL	15.156		103.090.802		-		17.973.500		26.577.600		26.577.600		26.577.600		5.384.500

3 - INCASSI

Voce	% Acconto	% Saldo	Ricavo Totale	T1		T2		T3		T4		T5		T6	
Residenziale	10%	60%	61.836.480			6%	3.864.780	10%	6.183.648	59%	36.328.932	25%	15.459.120		
Commerciale (piccole strutture di vendita)	10%	60%	10.964.800					8%	890.890	42%	4.591.510	25%	2.741.200	25%	2.741.200
Servizi alle persone	10%	60%	9.658.800					11%	1.046.370	56%	5.392.830	33%	3.219.600		
Autorimessa Residenziale (posto auto-box)	10%	60%	7.274.880			6%	454.680	10%	727.488	59%	4.273.992	25%	1.818.720		
Accessori residenza (balconi, terrazzi..)	10%	60%	2.782.642			6%	173.915	10%	278.264	59%	1.634.802	25%	695.660		
Direzionale privato	10%	60%	10.573.200					8%	859.073	42%	4.427.528	25%	2.643.300	25%	2.643.300
														100%	
			103.090.802		-		4.493.375		9.985.733		56.649.593		26.577.600		5.384.500

4 - COSTI DI COSTRUZIONE

Voce	Numero	Costo Unitario	Costo Totale	T1		T2		T3		T4		T5		T6	
Residenziale	9.094	1.300	11.821.680			33%	3.940.560	33%	3.940.560	33%	3.940.560				
Commerciale (piccole strutture di vendita) (ristrutturazione Edificio esistente)	1.958	800	1.566.400			33%	522.133	33%	522.133	33%	522.133				
Servizi alle persone (ristrutturazione Edificio esistente)	2.146	800	1.717.120			33%	572.373	33%	572.373	33%	572.373				
Autorimessa Residenziale (posto auto-box)	121	12.000	1.454.976			33%	484.992	33%	484.992	33%	484.992				
Autorimessa Commerciale/Servizi (mq)	2.425	500	1.212.480			33%	404.160	33%	404.160	33%	404.160				
Demolizioni (€/mc)	32.302	15	484.524	50%	242.262	50%	242.262								
Direzionale privato (ristrutturazione Edificio esistente + nuova costruzione)	1.958	1.000	1.966.560			33%	655.520	33%	655.520	33%	655.520				
Accessori residenza (balconi, terrazzi..)	1.364	300	409.212			33%	136.404	33%	136.404	33%	136.404				
Standard Urbanistici (da realizzare)	6.400	92	585.651			33%	195.217	33%	195.217	33%	195.217				
a scomputo delle OO.UU. Secondaria															
SUL	15.156		21.218.603		242.262		7.153.622		6.911.360		6.911.360		-		-

5 - COSTI INDIRETTI

Voce			Costo Totale	T1		T2		T3		T4		T5		T6	
OO.UU. Primaria (Residenziale e Comm/Servizi) (*)			1.178.202			33%	392.734	33%	392.734	33%	392.734				
OO.UU. Secondaria (Residenziale) (*)			-			33%		33%		33%					
Contributo Costo Costruzione	17.480.972	6%	1.061.237			50%	530.618	50%	530.618						
Standard Urbanistici (non reperiti da monetizzare)	10.000	307	3.066.309			33%	1.022.103	33%	1.022.103	33%	1.022.103				
Progettazione e D.L.		8%	1.697.485	10%	169.749	30%	509.246	30%	509.246	30%	509.246				
Imprevisti		3%	687.483	10%	68.748	30%	206.245	30%	206.245	30%	206.245				
Costi Generali		1%	212.186	10%	21.219	30%	63.656	30%	63.656	30%	63.656				
Commissioni Agenzia		2%	2.061.816				89.868		199.715		1.132.992		531.552		107.690
			9.964.721		259.716		2.814.470		2.924.317		3.326.976		531.552		107.690

(*) Stima REAG su base Tabelle Comunali

6 - CASH FLOW

Voce		Totale	T1		T2		T3		T4		T5		T6	
Mol		71.907.478	-	501.978	-	5.474.717		150.056		46.411.258		26.046.048		5.276.810
Utile Promotore	10%	10.309.080				449.338		998.573		5.664.959		2.657.760		538.450
Flussi netti annui		61.598.398	-	501.978	-	5.924.054	-	848.517		40.746.298		23.388.288		4.738.360
Flussi netti annui attualizzati		39.375.135	-	476.456	-	5.065.643	-	653.682		28.278.589		14.623.288		2.669.019

TOTALE COSTI	41.492.404	-	501.978	10.417.429	10.834.250	15.903.295	3.189.312	646.140

VALORE	39.400.000
OK	

EURO/SLP	2.600
EURO/MC	812
EURO/MQ Terr.	2.542

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

0	Roma (RM)	Piazza Bainsizza 13 - Via Monte Santo 63-71

Superfici

Superficie lorda	Superficie commerciale	Superficie fondiaria
8.433	n.a.	15.580

Valore

Metodo valutativo	DCF	Valore di Mercato AS-IS	16.400.000
		Valore di Mercato Scenario di Valorizzazione	39.400.000

Tassi

GROSS CAP IN	8,44%	GROSS CAP OUT	6,41%
NET CAP IN	N.D.	NE NET CAP OUT	5,49%

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" é stato determinato in applicazione al Metodo DCF in considerazione della destinazione d'uso corrente (Rimessa e Uffici Pubblici) e dell'azzonamento urbanistico (Città Storica - Edifici isolati con perimetro Servizi pubblici di Livello urbano) indicato dal Cliente e riferibile alla strumentazione vigente, ipotizzando una indennità di occupazione per l'utilizzatore ASL per un anno dalla data di valutazione e dunque una rilocazione a mercato e per le restanti porzioni un contratto di locazione standard con canone pari al canone di mercato scontato del 15%, come da normativa sulle locazioni passive delle Pubbliche Amministrazioni.

Il Valore di Mercato nell'ipotesi di perseguimento dello Scenario Valorizzativo indicato dal Cliente é stato determinato in applicazione al Metodo della Trasformazione. In particolare, il Cliente ha indicato che lo scenario di valorizzazione è stato redatto in base ai contenuti della DAC 39/2011, del progetto di valorizzazione redatto da ATAC condiviso e presentato al Dipartimento PAU di Roma Capitale e delle successive ipotesi di modifiche progettuali conseguenti all'apposizione di interesse storico-artistico (scenario valorizzativo indicato dal Cliente).
Lo scenario ha previsto l'insediamento di funzioni residenziali, commerciali-servizi e direzionale privato, prevedendo il mantenimento degli edifici A-B-C-D e porzione dell'Edificio E (individuati di interesse storico-artistico dal Decreto della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici) e la demolizioni-ricostruzione per le restanti parti.

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 FOTO
- x TRASFORMAZIONE

PROGETTO
Patrimonio ATAC

DATA VALUTAZIONE
17 settembre 2017