

8 **Roma (RM)**

V.le del Policlinico,135/A



Tipo d'analisi
DRIVE BY

Progetto
Patrimonio ATAC

Data valutazione
17 settembre 2017

Dati identificativi

Progetto	21583	Patrimonio ATAC	Cliente	ATAC
Codice immobile		8		
Tipo d'analisi		DRIVE BY		
Tecnico		Riccardo Boccacini	Data sopralluogo	27/12/2017
<hr/>				
Data valutazione		17/09/2017	Metodo valutativo	TRASFORMAZIONE
<hr/>				
Ingresso principale				
Indirizzo		V.le del Policlinico,135/A	Provincia	RM
Comune		Roma	Frazione	
Regione		Lazio	Area	CENTRO / CENTER

Contesto

Localizzazione	CENTRO / CENTRAL AREA
Tipologia contesto	ALTRO / OTHER
Contesto urbano	DI PREGIO / PRESTIGIOUS

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

L'immobile in esame è ubicato nel centro di Roma nel Rione di Castro Pretorio in prossimità del Ministero dei Lavori Pubblici da una parte e dal complesso ospedaliero Umberto Primo dall'altra, in un contesto urbanistico misto residenziale di pregio, terziario e sanitario/militare.
Gli insediamenti prevalenti in zona risalgono alla fine dell' '800 inizi del '900 con costruzioni prevalentemente in muratura intonacate, spesso specie per gli edifici di tipo residenziale con ampi giardini.
Dal punto di vista dei servizi risulta ben servito con uffici pubblici, scuole e negozi a poca distanza, con mezzi pubblici sia su gomma che su rotaia, ed una buona viabilità con strade larghe, quali viale del Policlinico, c.so d'Italia, Viale Regina Margherita e viale di Castro Pretorio.

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

Mezzi pubblici	Treno - Autobus	0,1	km
	Metro	0,3	km
	Autostrada	4	km

Descrizione dell'immobile

Uso prevalente

SERVIZI / SERVICES

Proprietà

Cielo terra

N° piani totali

3

Fuori terra

2

Entro terra

1

Porzione

Piani

Complesso

N° di fabbricati

Descrizione della proprietà

La Proprietà è costituita da un tipico palazzo in linea, con un interessante prospetto principale che conserva ancora l'aspetto e i decori degli anni '40. I piani fuori terra sono due oltre al piano coperture. L'edificio condivide con un altro fabbricato di contenute dimensioni, un lotto di 916 mq. La struttura è in muratura portante con attacchi di strutture in cemento armato o ferro dovute alle varie manutenzioni di cui è stato oggetto nel corso degli anni. Alla data del sopralluogo l'asset immobiliare versava in sufficienti condizioni di conservazione: sono evidenti fenomeni di distacco dell'intonaco, di dilavamento oltre che segni di vandalismo.

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 della destinazione d'uso corrente (Uffici e Servizi Pubblici) e dell'azzonamento 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 per il terziario/direzionale (ipotesi di realizzazione di un ulteriore piano all'interno dell'altezza della porzione adibita a Sottostazione elettrica) senza aumento volumetrico (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 - PROSPETTO SU VIA DEL POLICLINICO



FOTO EDIFICIO - PROSPETTO ESTERNO



Allegato: Fotografie

FOTO EDIFICIO - INGRESSO CARRABILE SU VIA DEL POLICLINICO



FOTO EDIFICIO - INGRESSO PEDONALE SU VIA DEL POLICLINICO



Allegato: Fotografie

CONTESTO - VIA DEL POLICLINICO

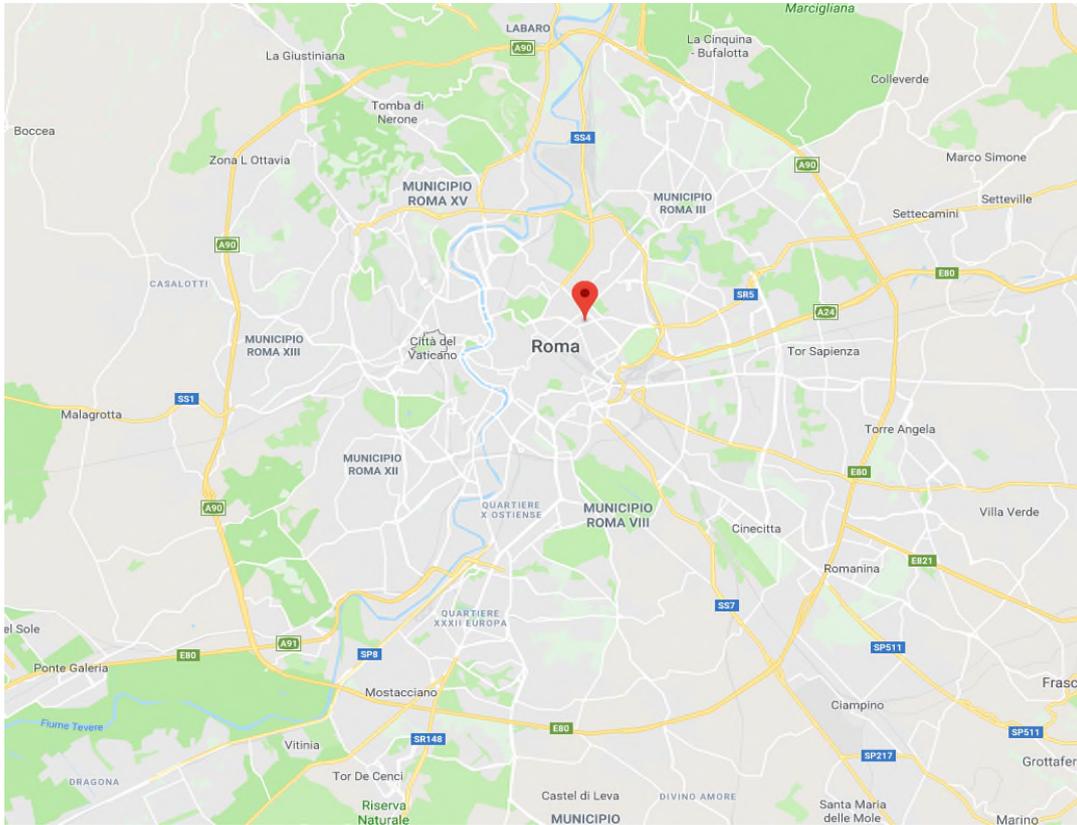


CONTESTO - VIA DEL POLICLINICO

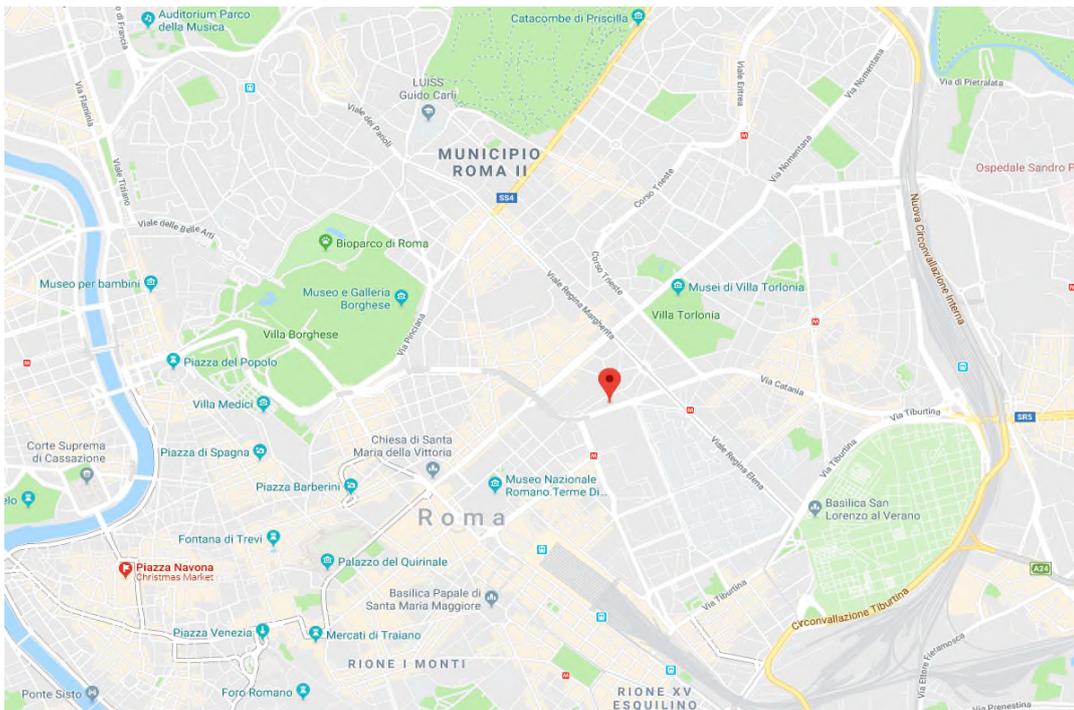


Allegato: Mappe

MAPPA PROVINCIALE

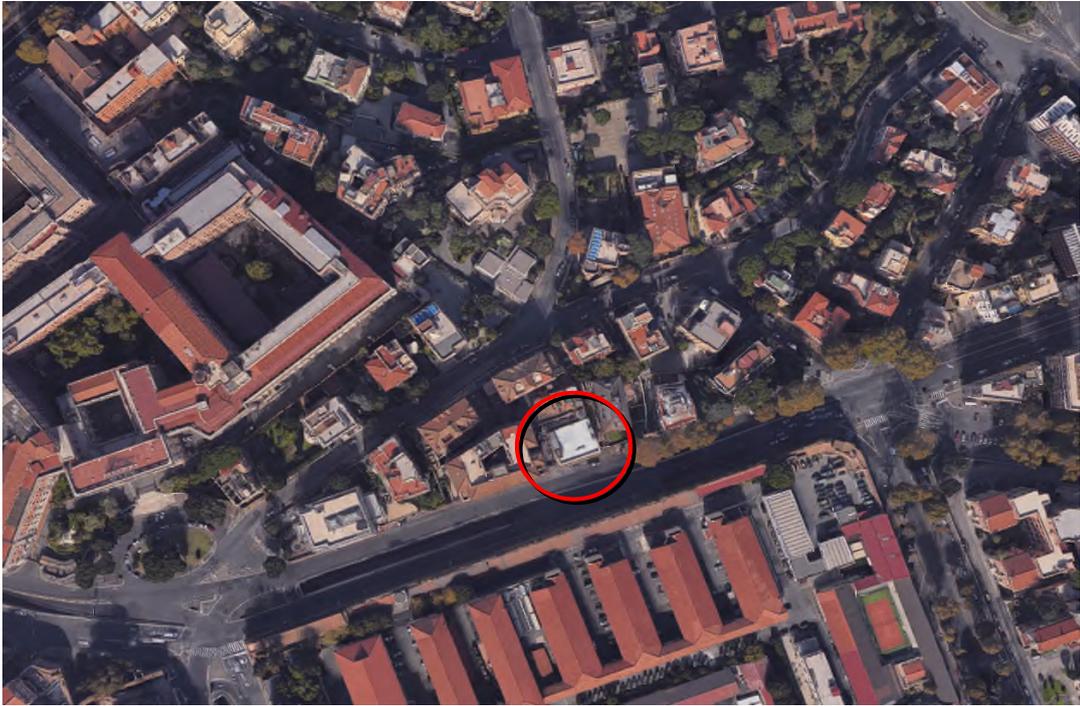


MAPPA LOCALE



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 all'interno della Città Storica: Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme -T7.

Valore di Mercato AS-IS

ATAC - Roma, V.le del Policlinico,135/A

1 - DATI PROGETTO

Superficie fondiaria	n.a.	Nr. Periodi	4
Indice volumetrico		Durata singolo periodo	12
Volumetria		Durata in anni	4,00
Slp	1.438	Anni di attesa	0
Superficie commerciale	n.a.	Valore da sommare	NO
		Totale costi	2.377.151
Rendimento annuo	9,00%	SAL	NO
Tasso periodo	9,00%	Nr di periodi passati	0
		Nr di periodi totali	4
Tipologia sviluppo	Ristrutturazione con recupero di SUL senza aumento volumetrico	Già rogitato	0

2 - RICAVI DI VENDITA

Voce	Numero	Ricavo Unitario	Ricavo Totale	T1	T2	T3	T4
Area esterna (posti auto)	7	20.000	148.000		100%	148.000	
Terziario	1.438	4.500	6.471.000		100%	6.471.000	
Cantine (Cunicoli)	132	675	89.100		100%	89.100	
	1.577		6.708.100	-	6.708.100	-	-

3 - INCASSI

Voce	% Acconto	% Saldo	Ricavo Totale	T1	T2	T3	T4	
Area esterna (posti auto)	10%	60%	148.000	0%	30%	44.400	70%	103.600
Terziario	10%	60%	6.471.000	0%	30%	1.941.300	70%	4.529.700
			6.708.100	0%	2.012.430	4.695.670	0%	-

4 - COSTI DI COSTRUZIONE

Voce	Numero	Costo Unitario	Costo Totale	T1	T2	T3	T4	
Area esterna (posti auto)	222	50	11.100		50%	5.550	50%	5.550
Terziario	1.438	1.000	1.438.000		50%	719.000	50%	719.000
Terrazza	647	100	64.700		50%	32.350	50%	32.350
Cantine (Cunicoli)	132	300	39.600		50%	19.800	50%	19.800
	2.439		1.553.400	-	776.700	776.700	-	

5 - COSTI INDIRETTI

Voce	Costo Totale	T1	T2	T3	T4		
Urb 1 - Costo al mc/mq	94.922		50%	47.461	50%	47.461	
Contributo Costo Costruzione	7%		50%	50.330	50%	50.330	
Progettazione e D.L.	108.738	10%	10.874	50%	54.369	40%	43.495
Imprevisti	49.864	0%		50%	24.932	50%	24.932
Commissioni Agenzia	134.162	0%			40.249		93.913
	488.346	10.874	217.341	260.132	-		

6 - CASH FLOW

Voce	Totale	T1	T2	T3	T4
Mol	4.666.354	-	10.874	1.018.389	3.658.838
Utile Promotore	5%		100.622	234.784	
Flussi netti annui	4.330.949	-	10.874	917.768	3.424.055
Flussi netti annui attualizzati	3.556.480	-	10.415	806.479	2.760.416

TOTALE COSTI	2.377.151	-	10.874	1.094.662	1.271.615	-
--------------	-----------	---	--------	-----------	-----------	---

VALORE	3.600.000
OK	

EURO/SLP	2.503
EURO/MC	
EURO/MQ Terr.	

8 **Roma (RM)**

V.le del Policlinico,135/A

Superfici

SLP	Superficie commerciale	Superficie fondiaria
1.438	n.a.	n.a.

Valore

Metodo valutativo	TRASFORMAZIONE	Valore di Mercato AS-IS	3.600.000
-------------------	-----------------------	-------------------------	------------------

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 della destinazione d'uso corrente (Uffici e Servizi Pubblici) e dell'azionamento 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 per il terziario/direzionale (ipotesi di realizzazione di un ulteriore piano all'interno dell'altezza della porzione adibita a Sottostazione elettrica) senza aumento volumetrico (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