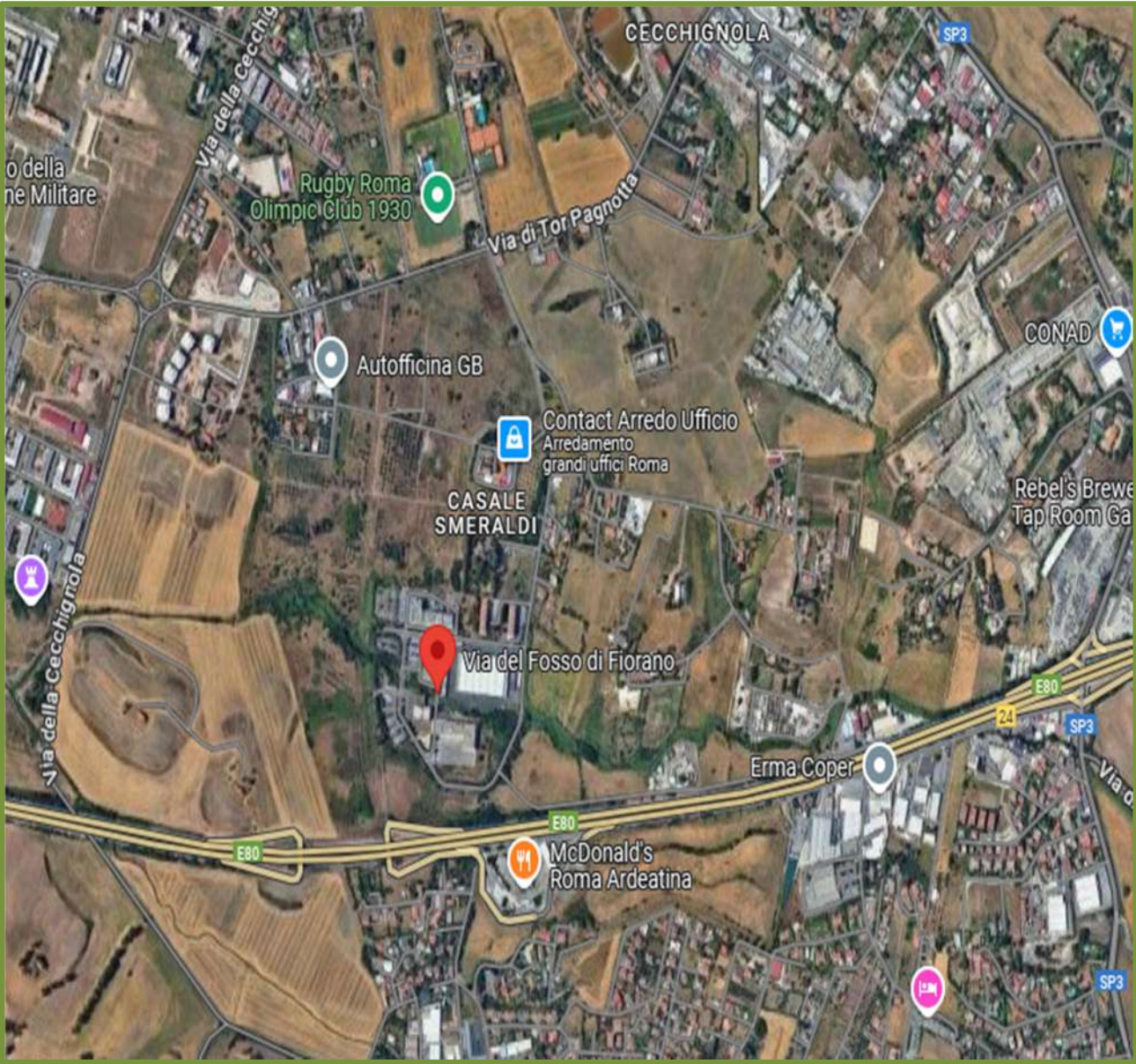
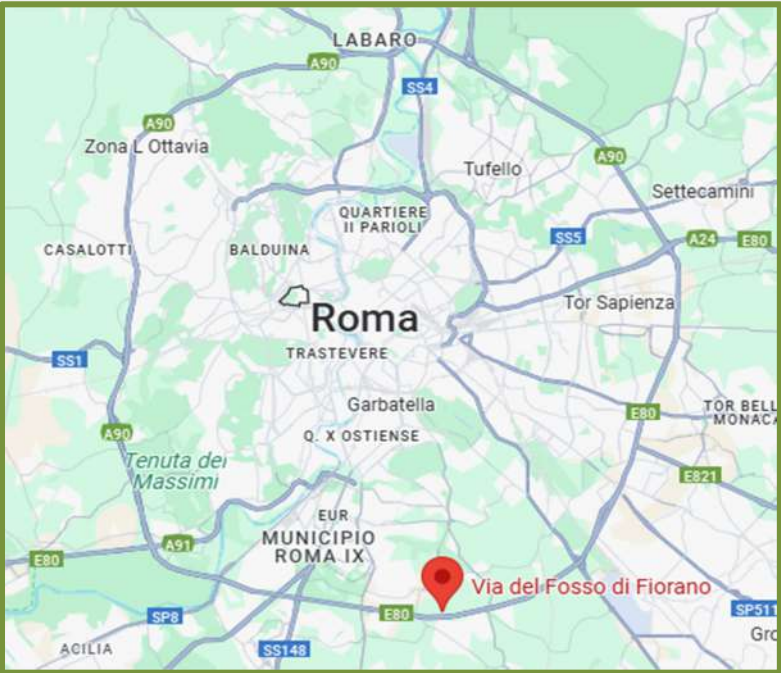


Edificio residenziale in corso di costruzione

Via del Fosso Fiorano, Roma (RM)

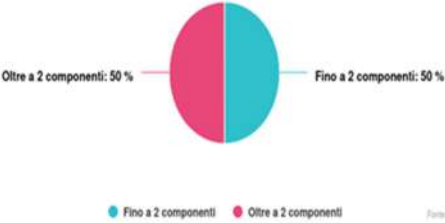


INQUADRAMENTO GEOGRAFICO ZONA PRATO SMERALDO USCITA 24 G.R.A. (RM)



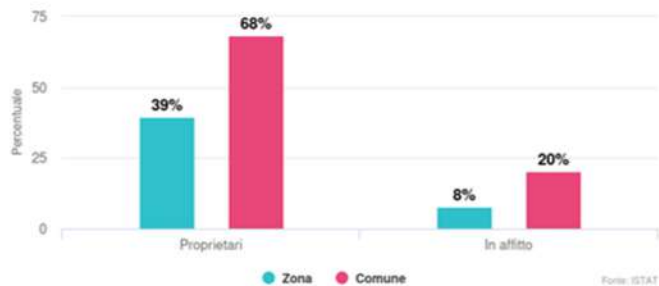
Nuclei familiari nella zona

In questa zona le famiglie fino a 2 componenti sono il 50 % mentre quelle oltre i 2 componenti sono il 50 % rispetto alla media del comune in cui le famiglie fino a 2 componenti sono il 65 % mentre quelle oltre i 2 componenti sono il 35 %



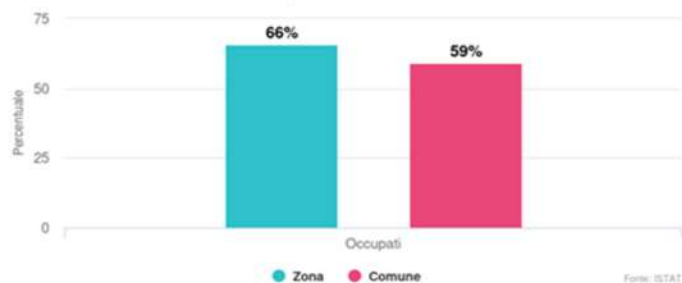
Fonte: ISTAT

Stato abitativo



In questa zona le famiglie proprietarie sono il 39% rispetto al 68% medio del comune |

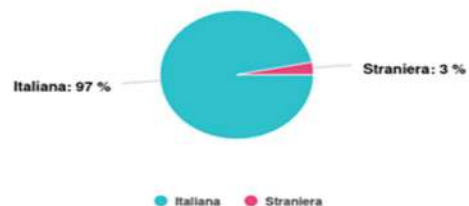
Occupazione lavorativa



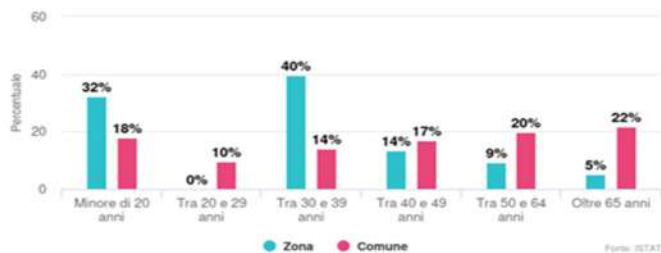
In questa zona è stato rilevato un tasso di occupazione del 66% rispetto alla media del comune del 59%

Residenti per nazionalità nella zona

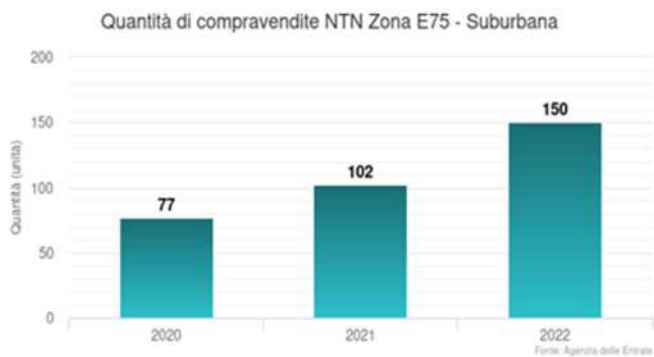
In questa zona è stata rilevata una percentuale di cittadini italiani del 97% rispetto alla media del comune del 91%



Età dei residenti nella zona



Da l'2016 la quantità di compravendite è aumentata del 32.6%



Le compravendite annuali nell'ultima rilevazione sono state 150

TRANSAZIONI RESIDENZIALI

OMI - I Semestre 2024



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/CECCHIGNOLA-TOR%20PAGNOTTA%20(VIA%20DELLA%20CECCHIGNOLA-TOR)

Codice zona: E75

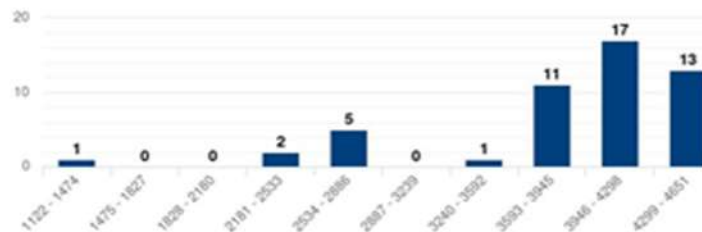
Microzona: 173

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1900	2650	L	9	12,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2100	L	7,8	11,3	L

Distribuzione degli immobili per prezzo al mq



VALORI COMPRAVENDUTO

Data di vendita: Settembre 2024

Zona OMI: E75 -

CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DE...

A02 - Abitazioni di tipo civile

Venduto a 252.000 € (3.818 €/mq)

Superficie catastale: 66 mq

Venduto con box auto

Data di vendita: Settembre 2024

Zona OMI: E75 -

CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DE...

A02 - Abitazioni di tipo civile

Venduto a 458.000 € (4.321 €/mq)

Superficie catastale: 106 mq

Venduto con box auto

Data di vendita: Settembre 2024

Zona OMI: E75 -

CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DE...

A02 - Abitazioni di tipo civile

Venduto a 197.000 € (3.910 €/mq)

Superficie catastale: 50 mq

Data di vendita: Settembre 2024

Zona OMI: E75 -

CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DE...

A02 - Abitazioni di tipo civile

Venduto a 265.000 € (4.274 €/mq)

Superficie catastale: 62 mq

Venduto con box auto

Data di vendita: Settembre 2024

Zona OMI: E75 -

CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DE...

A02 - Abitazioni di tipo civile

Venduto a 404.000 € (4.344 €/mq)

Superficie catastale: 93 mq

Venduto con box auto

Data di vendita: Settembre 2024

Zona OMI: E75 -

CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DE...

A02 - Abitazioni di tipo civile

Venduto a 386.000 € (4.151 €/mq)

Superficie catastale: 93 mq

Venduto con box auto

Data di vendita: Settembre 2024

Zona OMI: E75 -

CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DE...

A02 - Abitazioni di tipo civile

Venduto a 400.000 € (4.444 €/mq)

Superficie catastale: 90 mq

Venduto con box auto

Data di vendita: Settembre 2024

Zona OMI: E75 -

CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DE...

A02 - Abitazioni di tipo civile

Venduto a 318.000 € (4.184 €/mq)

Superficie catastale: 76 mq

Venduto con box auto

Data di vendita: Settembre 2024

Zona OMI: E75 -

CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DE...

A02 - Abitazioni di tipo civile

Venduto a 135.000 € (2.288 €/mq)

Superficie catastale: 59 mq

Venduto con box auto

IL CONTESTO DI INSERIMENTO

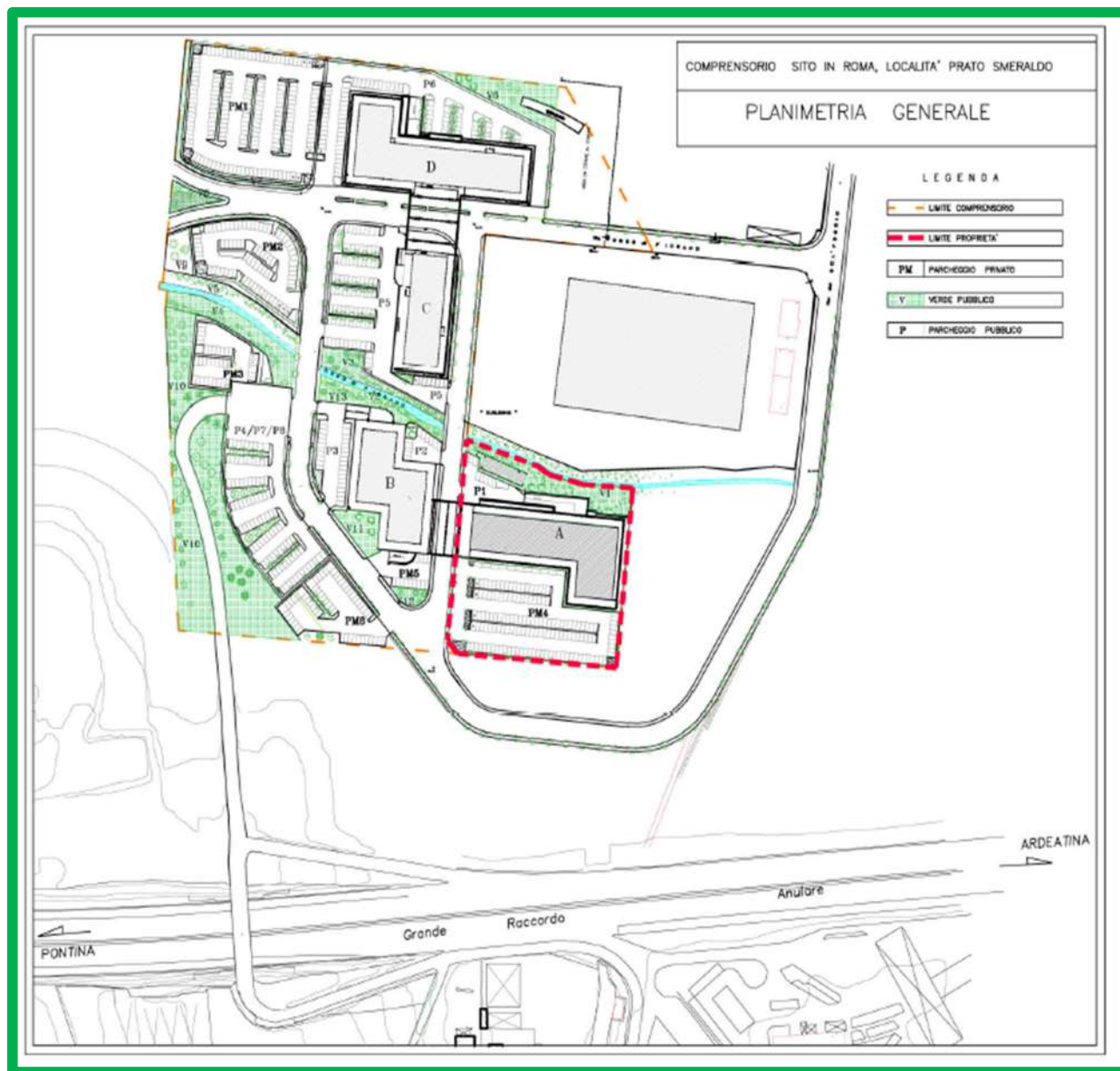
Loc. Prato Smeraldo Via del F. Fiorano

Il complesso edilizio in oggetto, realizzato subito oltre la fascia di rispetto del GRA di Roma all'altezza dell'inversione di marcia al Km.49,500, è accessibile dalla Via del Bel Poggio che si innesta dalla via di Tor Pagnotta, nel settore sud della città.

L'innesto diretto al G.R.A. della rete viaria della zona è previsto dal Comune, ma non risulta ancora attuato.

Tale complesso edilizio è contraddistinto nella Planimetria Generale sotto riportata con la lettera "A" all'interno della zona M2 del vecchio PRG di Roma, ora Zona "Città Consolidata" del Nuovo PRG, ed è delimitato, a nord, dal Fosso di Fiorano e ad ovest dalla via del Fosso di Fiorano, mentre a sud confina con l'area di rispetto del G.R.A..

La fermata dell'autobus più vicina dista circa 50 m ed i collegamenti mediante mezzi pubblici avvengono prevalentemente su gomma.



LA LOTTIZZAZIONE ORIGINARIA E STATO ATTUALE

Il complesso edilizio in questione è composto da quattro piani fuori terra con destinazione UFFICI ed attività amministrative di servizio ed un piano interrato destinato a parcheggio oltre locali tecnici di servizio.

L'altezza interna degli ambienti ad ufficio è di 3,80, mentre il Piano terra ha una altezza di 4,30mt.

L'autorimessa risulta di circa 6,00metri di altezza.

Il corpo del fabbricato principale di forma regolare, ad L a lati disuguali, presenta al piano Terra una zona porticata. Tale area porticata risulta coperta dall'aggetto di circa 5,00mt. del piano primo, rispetto al corpo di fabbrica dell'edificio.

I quattro piani fuori terra sono serviti da tre corpi scala con doppie rampe di larghezza 2,40 mt con rispettivi vani corsa e due ascensori ciascuno. Gli ambienti interni sono illuminati con ampie finestre presenti lungo tutte le pareti esterne, realizzate in alluminio con vetro camera.

La destinazione d'uso originaria Turistico-Commerciale del compendio edilizio comprendeva le seguenti destinazioni d'uso: Stoccaggio: depositi e magazzini merci anche alimentari, esposizioni per la vendita ed uffici commerciali relativi dal 40% al 50% della superficie ; Trasportuale: dal 15% al 25% della superficie; commerciale: ristoranti, bar e negozi dal 10% al 20% della superficie; Amministrative e Turistiche: dal 15% al 25% della superficie; lasciando libera la localizzazione delle destinazioni d'uso nei vari edifici.

Per tale edificio, è stata ottenuta successivamente, con concessione Edilizia l'attuale destinazione d'uso ad uffici ed attività amministrative di servizio.

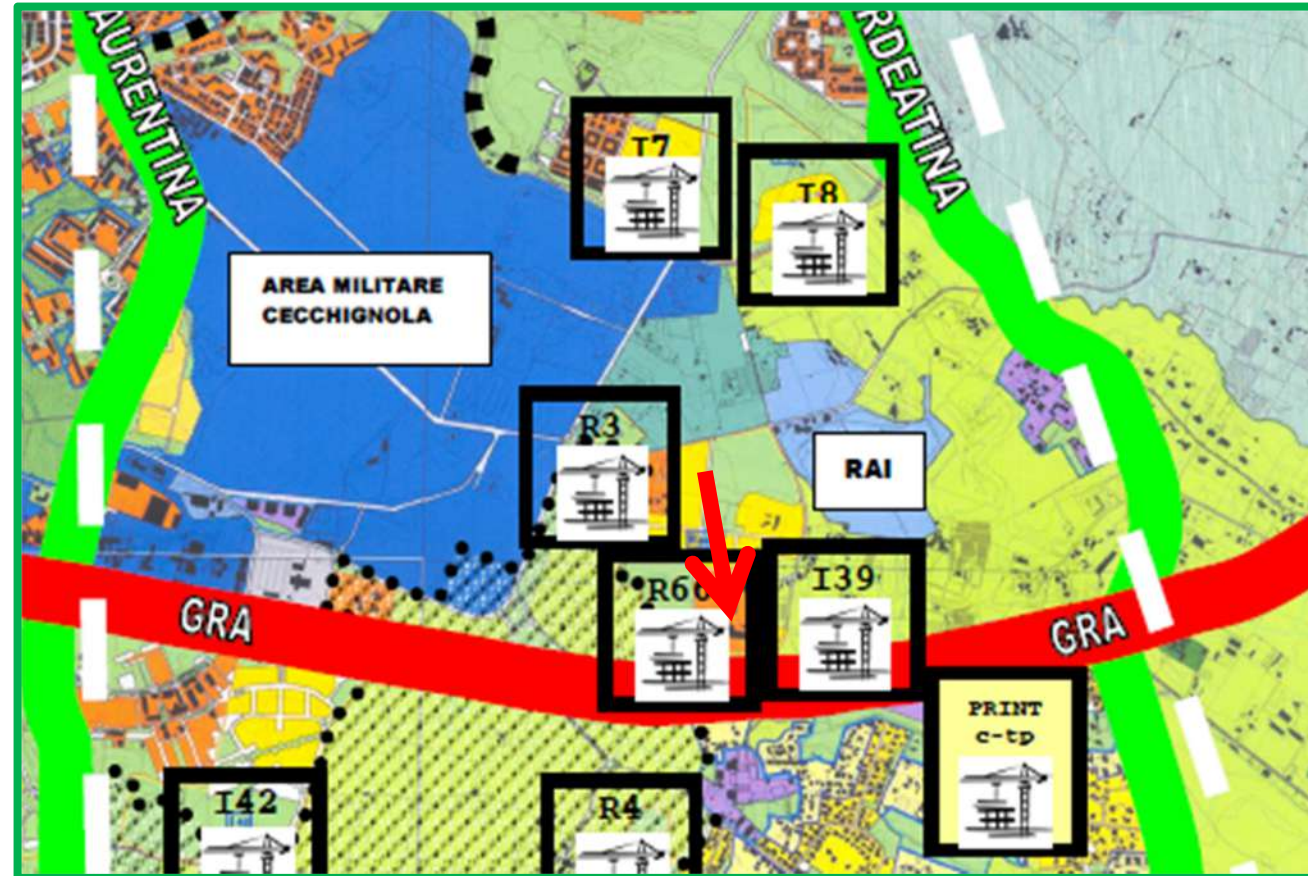


LO STATO DI PROGETTO E SVILUPPO ZONA

Stato dell'immobile ed ipotesi di valorizzazione

L'immobile in questione risulta completo di tamponature ed infissi esterni, gli ambienti interni non prevedono partizioni interne se non la delimitazione di due aree di servizi igienici per piano, con pavimentazioni realizzate nei piani e nei vani scala, ma gli impianti dovranno essere completati ed al momento non risulta presente alcun macchinario o apparecchiatura.

Il piano garage non presenta il massetto a terra e l'immobile, per quanto sopra riportato, non risulta quindi essere stato mai utilizzato. Sulla base del Nuovo PRG, a fronte della scarsa richiesta commerciale dell'attuale destinazione d'uso ad Uffici, è stata ipotizzata la possibile realizzazione di una diversa destinazione del fabbricato a Residenziale e Commerciale che ovviamente comporterebbe interventi di adeguamento interno del fabbricato, oltre a opere di riqualificazione edilizia e miglioramento energetico previsti dalle Norme sulla Rigenerazione Urbana, nel caso si adottasse tale procedura.



LO STATO DI PROGETTO

PIANO PRIMO



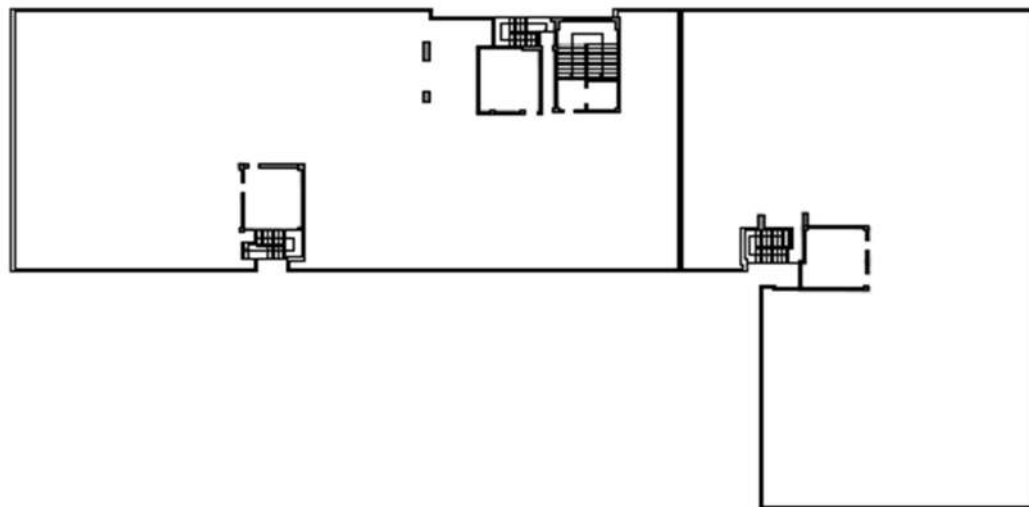
PIANO SECONDO

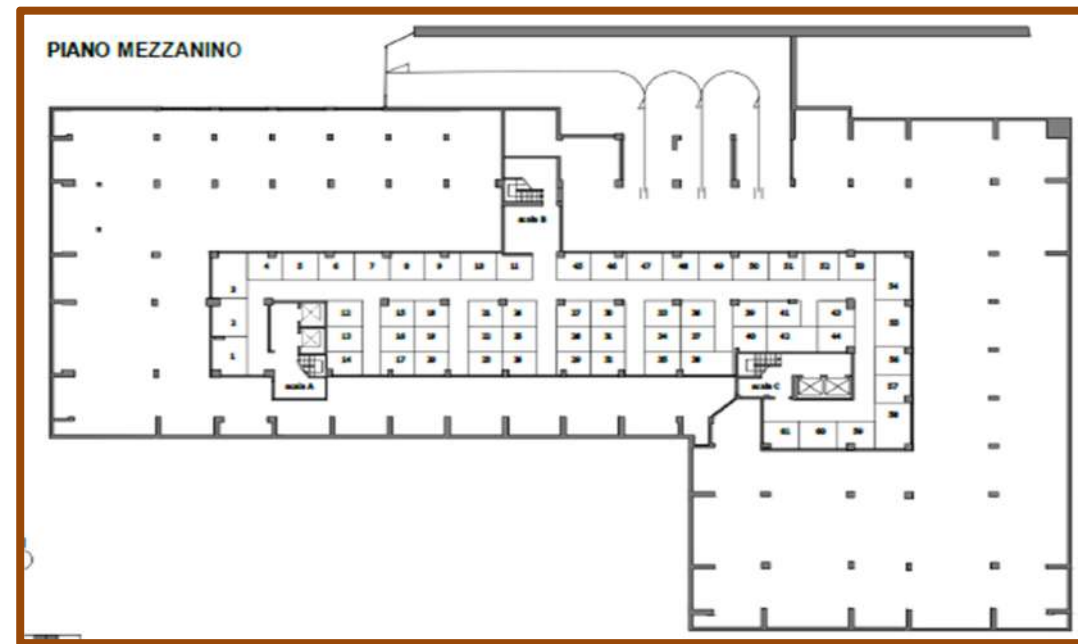


PIANO TERZO



PIANO COPERTURA





PIANO 1 INTERRATO mq.3.500 (n° 58 Box)

PIANO MEZZANINO mq. 280 (n° 61 Cantine)

PIANO TERRA mq.2.930 (COMMERCIALE)

PIANO PRIMO mq.2.775 (n° 21 Appartamenti da 83 a 187 mq)

PIANO SECONDO mq.1.526 (n° 19 Appartamenti da 51 a 125 mq)

PIANO TERZO mq.1.639 (n° 18 Appartamenti da 52 a 133 mq)

PIANO COPERTURA MQ. 2.020

LO STATO DI FATTO

Il fabbricato si presenta attualmente in corso di costruzione, in stato di cantiere fermo da alcuni anni.

Nel dettaglio sono state realizzate:

- le strutture portanti in calcestruzzo armato;
- le murature di tamponamento in laterizio;
- la copertura con tetto a falda;
- la tramezzatura interna;
- i cavedi per gli scarichi e le esalazioni;
- parzialmente scarichi ed esalazioni stessi.

Sono da realizzarsi:

- tutte le finiture interne;
- impianto elettrico, di riscaldamento, di climatizzazione ed idrico-sanitario;
- i serramenti interni;
- la sistemazione degli spazi esterni.



CONSIDERAZIONI FINALI

PUNTI DI FORZA

Vicinanza con il Centro di Ricerca Europeo EBRI Fondazione Rita Levi Montalcini di particolare rilevanza attrattiva della zona; potenzialità di sviluppo immobiliare della zona (Piani di Lottizzazione ATO R66 e ATO I39 da attuare nelle aree immediatamente adiacenti il fabbricato), e della particolare ubicazione del complesso rispetto al probabile futuro collegamento al GRA, anche se non è ancora possibile valutarne gli effetti commerciali in quanto non si ha al momento certezza sulla effettiva tempistica di realizzazione di tali interventi previsti;

OPPORTUNITA'

- Struttura dell'edificio completata e opere con buono stato di avanzamento lavori;
- Lavori non ultimati che consentono modifiche del lay-out.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Vetustà degli immobili oggetto di stima e dei costi per il completamento delle finiture e degli impianti interni; mancata manutenzione della rete stradale del comprensorio dovuta alla ancora non completa utilizzazione di tutti gli immobili realizzati nel comprensorio e dell'attuale mancato accesso diretto dalla grande arteria del GRA

MINACCE

- Non rilevate.

Questo documento (il “Teaser”) è stato predisposto da Mediazioni residenziali e per l’impresa srl ed è strettamente confidenziale; non può essere riprodotto, riassunto o divulgato, in tutto o in parte, senza previo consenso scritto.

Il Teaser contiene informazioni confidenziali e dati riservati; il destinatario si impegna per sé e per tutti i rappresentanti della propria organizzazione (es. dirigenti, impiegati, consulenti) a far sì che tali informazioni vengano utilizzate esclusivamente nel processo di valutazione di un potenziale investimento e per nessun altro scopo.

Il Teaser è basato su informazioni fornite dalla Proprietà. Evidenziamo come tutte le stime e le previsioni comprendono, oltre ad elementi oggettivi, anche significativi elementi di giudizio soggettivi, che possono più o meno essere corretti. Mediazioni residenziali e per l’impresa srl non si assume pertanto alcuna responsabilità per eventuali danni, perdite o spese sostenute dovute ad errori o omissioni contenuti nel Teaser.

Qualsiasi domanda o richiesta di maggiori informazioni andrà indirizzata esclusivamente a Mediazioni residenziali e per l’impresa srl ai recapiti sotto riportati.



rmcn8@tecnocasa.it



+39 06 51606536



Via Cornelio Magni 63-65
00147 Roma (RM) - Italia

mediazioniresidenzialieperlimpresa@pec.
it