



real estate

ROMA PRATI

08 luglio 2014

PROPOSTA IMMOBILIARE

arch. Michele Merlo

studio_gellner

6, via Menardi
32043 Cortina d'Ampezzo IT

www.studiogellner.com
info@studiogellner.com



DESCRIZIONE STATO DI FATTO

L'immobile oggetto della presente proposta si trova a Roma, nel centrale e prestigioso quartiere Prati, nella zona più vicina al Tevere, a breve distanza da Piazza del Popolo e da Castel Sant'Angelo.

Si tratta di un edificio d'angolo di quattro piani di 1.200mq di superficie commerciale complessiva. È caratterizzato da un'architettura tipica della Roma di fine Ottocento, detta Umbertina, impreziosita da cornici e bordure. Si compone di un piano rialzato dotato di ampio ingresso, posto su basamento seminterrato abitabile e sottostante cantina, due piani superiori di cui il secondo con soffitti alti 4,70 metri di grande pregio, un piano sottotetto con quadrato centrale emergente dalla copertura sormontato da un'altana. Tutti i piani abitabili sono serviti dall'ascensore.

L'edificio possiede un ampio giardino su due lati interni, con due accessi carrabili uno per lato.

Nel complesso si tratta di un immobile di pregio, attualmente destinato a uso uffici/terziario ma facilmente riconvertibile a residenziale.

La trattativa è con la proprietà.

real estate

ROMA PRATI

08/ luglio 2014

STATO DI FATTO

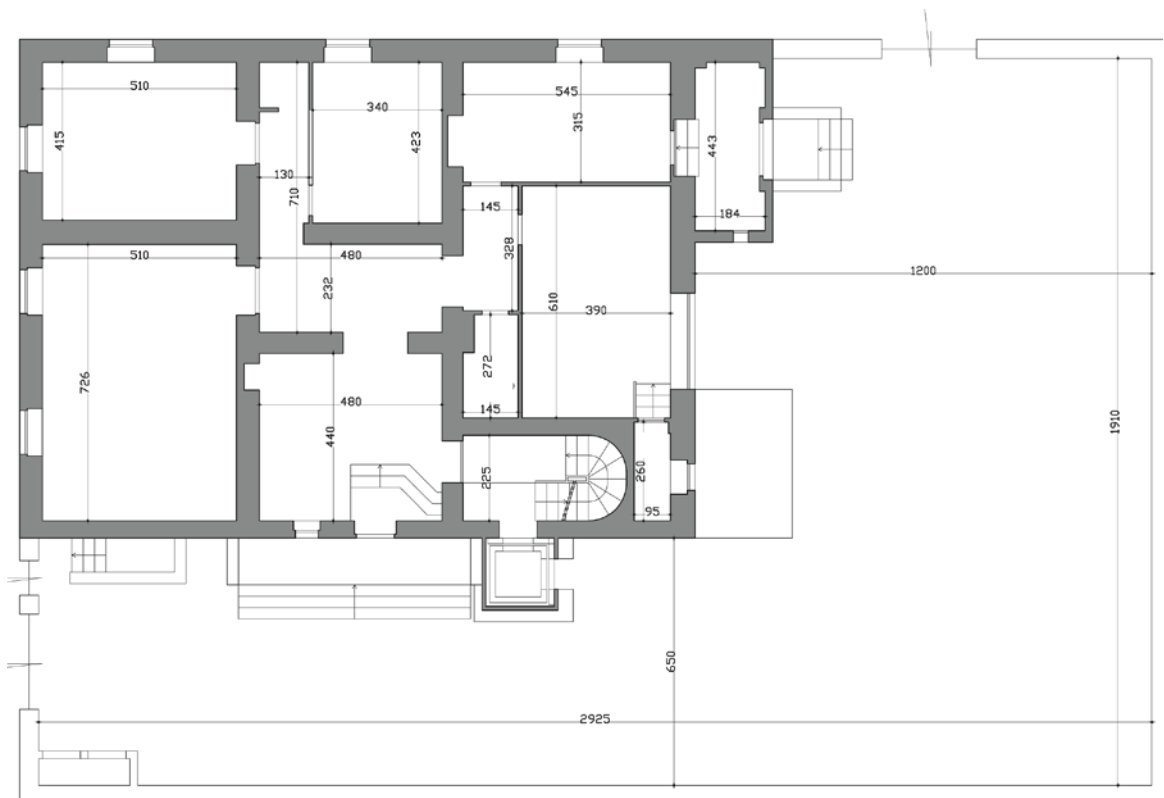


stato di fatto
TABELLA RIASSUNTIVA

CONSISTENZA STATO DI FATTO	mq*	coeff.	mq* commerciali
piano interrato cantine	238,00	0,3	71,40
piano seminterrato	249,50	1	249,50
giardino	310,00	0,3	93,00
piano primo rialzato	248,70	1	248,70
piano secondo	241,70	1	241,70
piano secondo soppalco	24,50	1	24,50
piano secondo terrazzino	4,00	0,3	1,20
piano terzo	241,70	1	241,70
piano quarto soffitta praticabile	48,50	0,3	14,55
piano quarto sottotetto non praticabile	-	-	-
piano quinto coperture	-	-	-
piano quinto altana	35,40	0,3	10,62

TOTALE mq commerciali

1.196,87 mq*



PIANO PRIMO RIALZATO
altezza: 4,15m

superficie lorda piano:248,70mq

giardino interno:..... 310,00mq

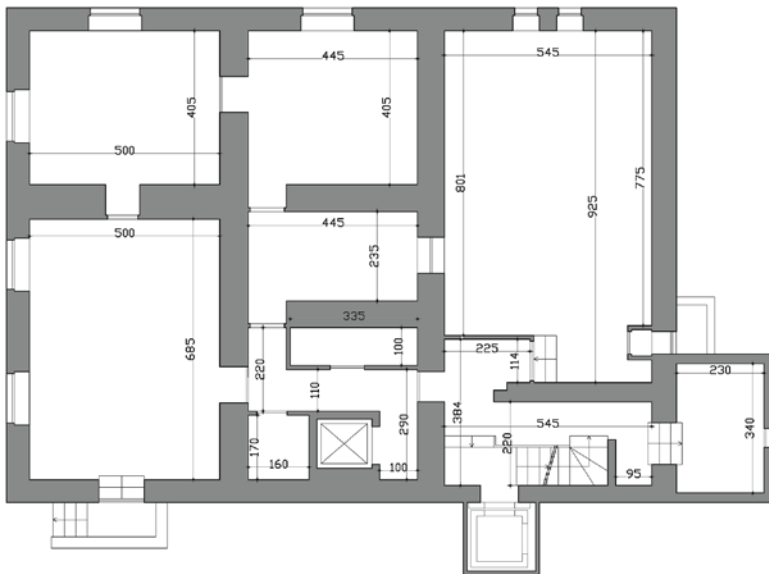
superficie lotto:560,00mq
ingresso carrabile su entrambi i fronti

real estate

ROMA PRATI

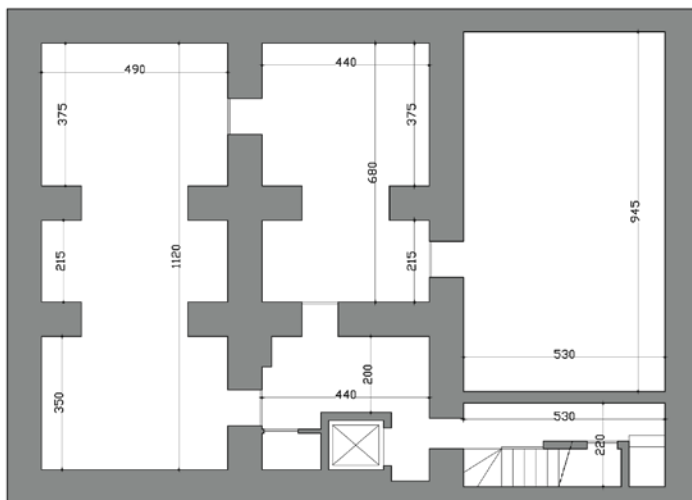
08/ luglio 2014

STATO DI FATTO



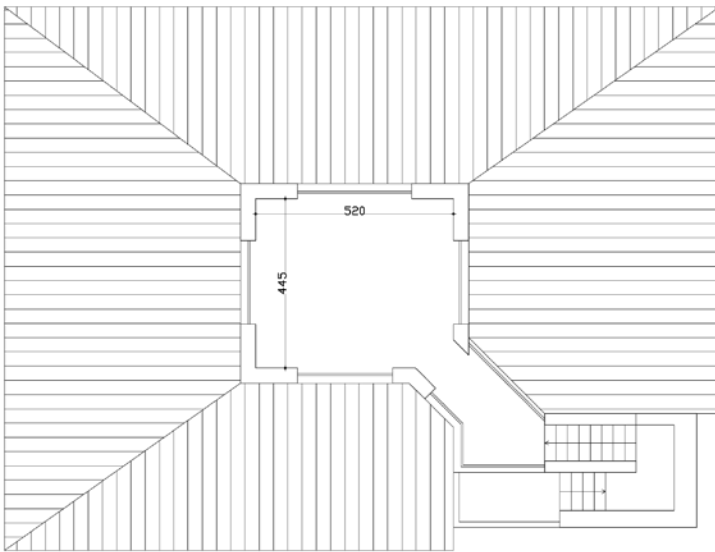
PIANO SEMINTERRATO
 altezza: 2,80m

superficie lorda piano:249,50mq



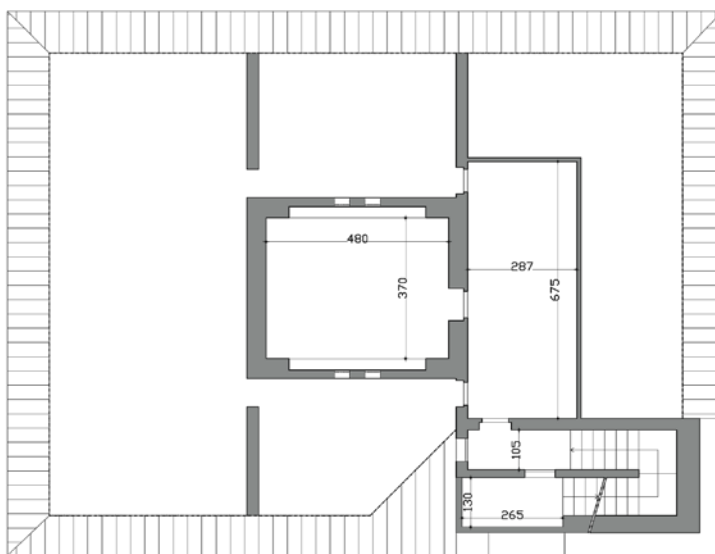
PIANO INTERRATO
 altezza: 2,80m

superficie lorda piano: 238,80mq



PIANTA COPERTURE

superficie lorda altana:.....35,40mqmq



PIANO QUARTO soffitta
 altezza: 2,70m

superficie lorda piano:..... 24,70mq

superficie lorda praticabile:..... 48,50mq

IPOSTESI DI VALORIZZAZIONE

Per le sue caratteristiche architettoniche e tipologiche l'immobile si presta a varie ipotesi di valorizzazione. Non viene considerata la demolizione e ricostruzione in quanto le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio valutate nel contesto del quartiere vengono considerate un pregio.

Una prima ipotesi riguarda la realizzazione di un palazzetto unifamigliare (tipologia particolarmente richiesta in questo momento a Roma) riportando in questo modo l'edificio alla sua funzione originaria. La commerciabilità di questa formula è legata alla ricerca di un compratore molto selezionato che avrà sicuramente nei confronti dell'immobile aspettative di trasformazione difficilmente ipotizzabili a priori. L'investimento si configura in questo caso nella mediazione immobiliare stimata circa il 2 - 3% del valore.

Un'ipotesi molto più reddituale e legata alla valorizzazione è la suddivisione dell'immobile in più unità usufruendo inoltre delle possibilità offerte dal piano casa attuato dalla Regione Lazio che consente un aumento massimo di 70mq. Questo bonus, unito alla normativa sul recupero dei sottotetti consente la realizzazione di un ulteriore piano attico con superattico in grado di aumentare notevolmente il valore dell'investimento.

Per aumentare la cubatura edilizia al piano attico viene proposta la demolizione dei due volumi bassi addossati al corpo principale che consentono inoltre un migliore sfruttamento di questa parte di giardino in funzione di parcheggio. Infatti, un'ulteriore valorizzazione dell'intervento è possibile attraverso la realizzazione di 10 posti auto interni che rappresentano un grande valore aggiunto per l'immobile.

Vista l'ubicazione centrale dell'immobile viene previsto di mantenere la destinazione a uffici per il piano seminterrato e il primo piano rialzato, la cui quotazione è notevole superiore alla destinazione residenziale per un piano basso.

Stima dei valori

L'analisi di mercato dell'area consente di indicare i seguenti valori a metro quadrato commerciale:

terziario/uffici 7.000 - 8.000 euro/mq

residenziale piani intermedi 8.500 - 9.000 euro/mq

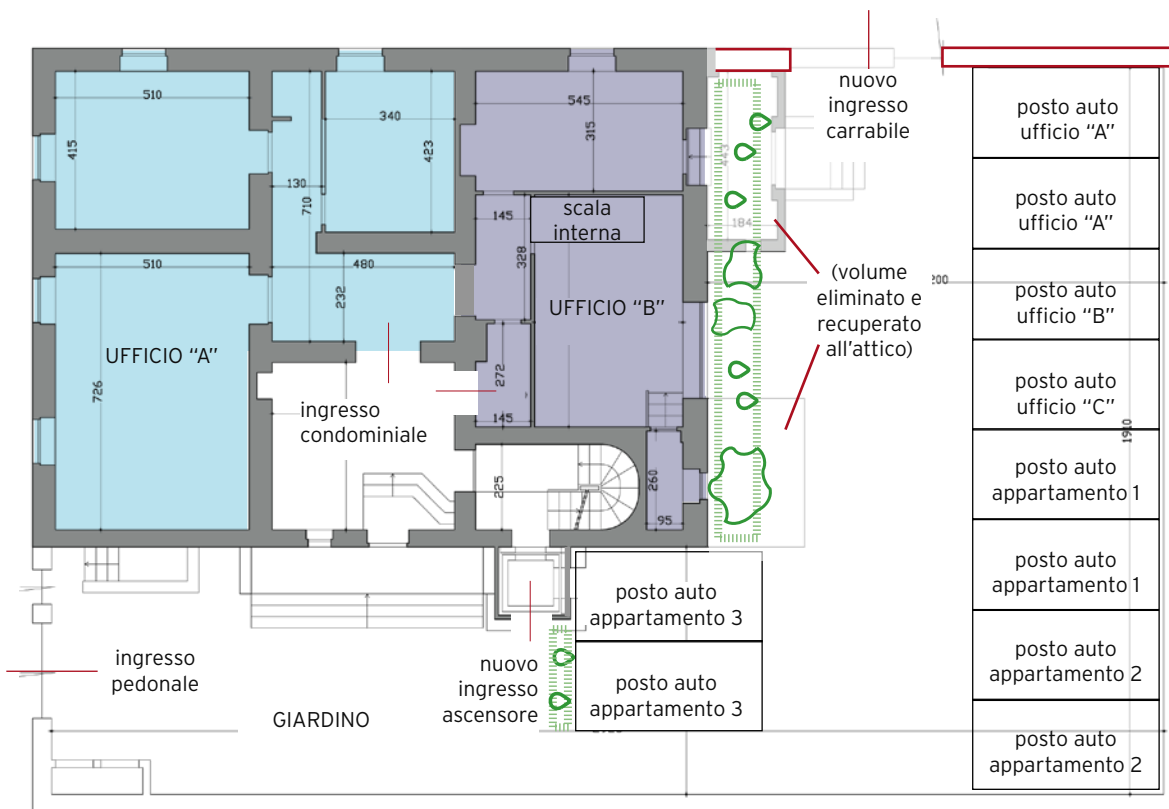
residenziale attico con giardino 11.000 euro/mq

real estate

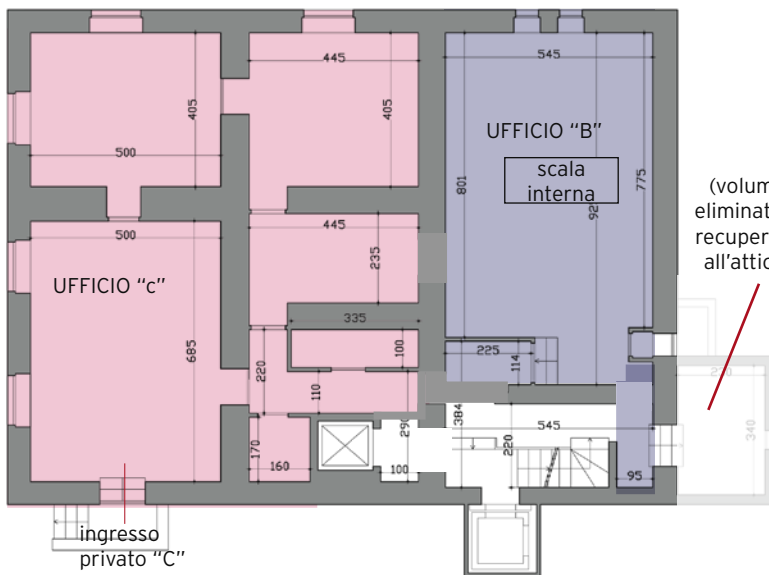
ROMA PRATI

08/ luglio 2014

PROGETTO IMMOBILIARE



PIANO PRIMO RIALZATO



UFFICIO "A"
 • superficie lorda.....152,50mq
 • cantina 20,00mq
 • posto auto..... n. 2
 • ‰ condominio 14,84mq
 superficie commerciale198,34mq

UFFICIO "B"
 • superficie lorda..... 140,00mq
 • cantina 20,00mq
 • posto auto..... n. 1
 • ‰ condominio 12,83mq
 superficie commerciale171,33mq

UFFICIO "C"
 • superficie lorda..... 106,50mq
 • cantina no
 • parcheggio..... n. 1
 • ‰ condominio 9,59mq
 superficie commerciale128,59mq

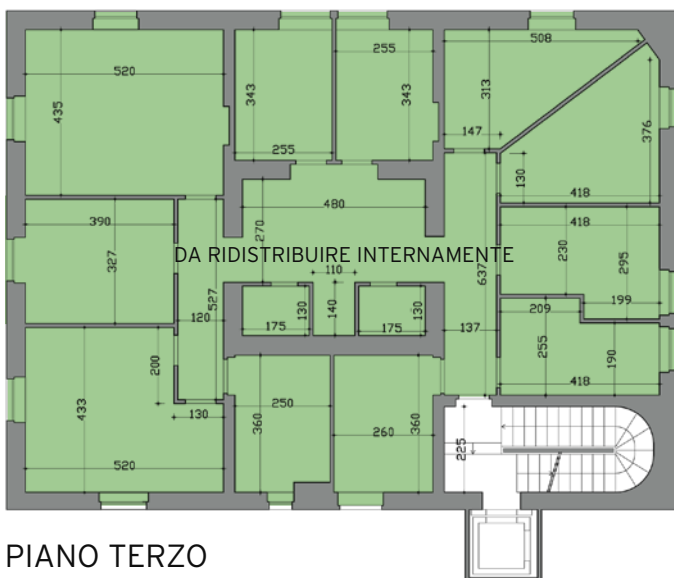
PIANO SEMINTERRATO

real estate

ROMA PRATI

08/ luglio 2014

PROGETTO IMMOBILIARE



PIANO TERZO
 altezza: 2,90m

APPARTAMENTO 2
 piano terzo

- superficie lorda abitabile: 230,00mq
- cantina25,00mq
- posto auton. 2
- %o condominio 21,22mq
- superficie commerciale:..... 283,72mq



PIANO SECONDO
 altezza: 4,70m

APPARTAMENTO 1
 piano secondo

- superficie lorda abitabile: 251,00mq
- superficie lorda terrazzino:.....4,00mq
- cantina25,00mq
- posto auton. 2
- %o condominio 23,02mq
- superficie commerciale:.....307,72mq

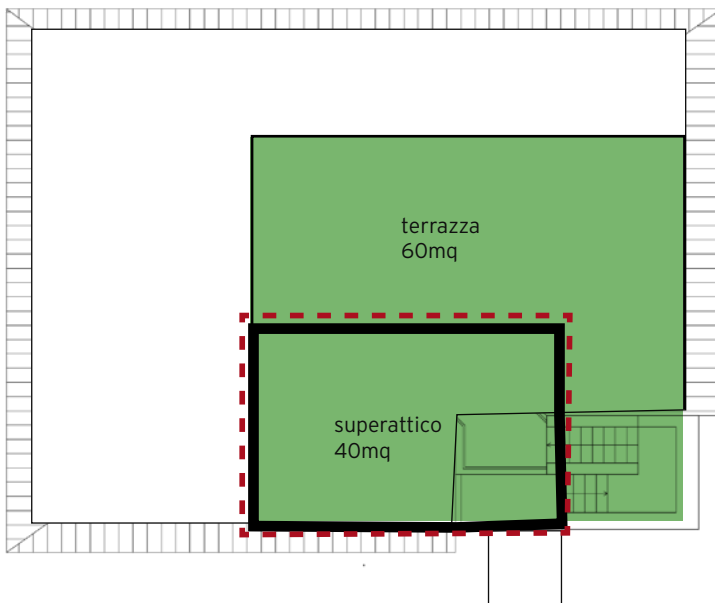


real estate

ROMA PRATI

08/ luglio 2014

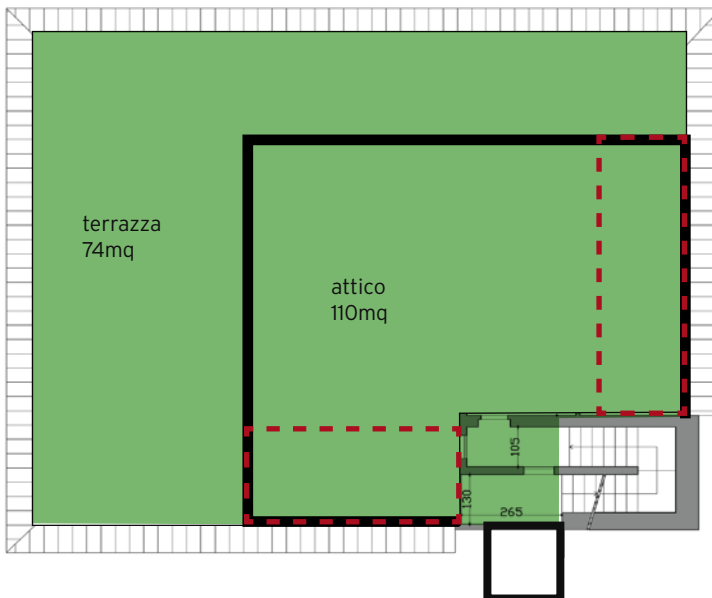
PROGETTO IMMOBILIARE



PIANO COPERTURA
 altezza: 2,70metri

APPARTAMENTO 3
 piano attico

- superficie lorda abitabile:150,00mq
- superficie lorda terrazza:134,00mq
- cantina30,00mq
- posto auton. 2
- % condominio18,51mq
- superficie commerciale:241,21mq



PIANO QUARTO
 altezza: 2,70metri

Usufruento degli ampliamenti consentiti dal Piano Casa Regione Lazio (LR) e la normativa sul recupero dei sottotetti, è possibile realizzare un nuovo appartamento al piano attico su due livelli con ampie terrazze panoramiche su Roma e il Vaticano.

- ampliamento piano casa

progetto di valorizzazione edilizia
TABELLA RIASSUNTIVA

CONSISTENZA STATO DI PROGETTO	mq lordi	coeff.	mq commerciali
Ufficio "A"			
• superficie lorda	152,50	1	152,50
• parcheggio	2,00	12,5	25,00
• cantina	20,00	0,3	6,00
• parti condominiali (ingresso, scale, scoperto)	14,84	1	14,84
superficie commerciale			198,34 mq**
Ufficio "B"			
• superficie lorda	140,00	1	140,00
• parcheggio	1,00	12,5	12,50
• cantina	20,00	0,3	6,00
• parti condominiali (ingresso, scale, scoperto)	12,83	1	12,83
superficie commerciale			171,33 mq**
Ufficio "C"			
• superficie lorda	106,50	1	106,50
• parcheggio	1,00	12,5	12,50
• cantina	-	0,3	-
• parti condominiali (ingresso, scale, scoperto)	9,59	1	9,59
superficie commerciale			128,59 mq**
Appartamento 1			
• superficie lorda	251,00	1	251,00
• terrazzo	4,00	0,3	1,20
• parcheggio	2,00	12,5	25,00
• cantina	25,00	0,3	7,50
• parti condominiali (ingresso, scale, scoperto)	23,02	1	23,02
superficie commerciale			307,72 mq**
Appartamento 2			
• superficie lorda	230,00	1	230,00
• terrazzo	-	0,3	-
• parcheggio	2,00	12,5	25,00
• cantina	25,00	0,3	7,50
• parti condominiali (ingresso, scale, scoperto)	21,22	1	21,22
superficie commerciale			283,72 mq**
Appartamento 3			
• superficie lorda	150,00	1	150,00
• terrazzo	134,00	0,3	40,20
• parcheggio	2,00	12,5	25,00
• cantina	25,00	0,3	7,50
• parti condominiali (ingresso, scale, scoperto)	18,51	1	18,51
superficie commerciale			241,21 mq**
TOTALE mq commerciali			1.330,91 mq**

real estate

ROMA PRATI

08/ luglio 2014

PROGETTO IMMOBILIARE

BUSINESS PLAN

Il business plan è stato costruito sull'ipotesi di trasformazione e valorizzazione immobiliare dell'edificio in funzione residenziale e terziaria.

Nella voce COSTI sono stati valutati i costi di acquisizione, di ristrutturazione edilizia per l'attualizzazione degli impianti e dei servizi e nuova suddivisione interna degli appartamenti, il costo di realizzazione del giardino e dei posti auto, i costi di realizzazione ex-novo del piano attico e delle terrazze sul tetto; oneri urbanistici e accatastamenti, spese tecniche di progettazione, oneri per mediazione e commercializzazione.

Nella voce RICAVI è stata ipotizzata la vendita di tre uffici e tre appartamenti, meglio descritti nel progetto, con valori commerciali desunti dal mercato di riferimento per la residenza e il terziario.

E' stata ipotizzata una articolazione temporale in sette semestri dal 2014 al 2017 nel corso della quale procedere all'acquisto, alla trasformazione e alla vendita.

I relativi SALDI sono stati attualizzati con un tasso di attualizzazione risk free del 3,25% e questo ha permesso di calcolare il MARGINE attualizzato, il Valore Attuale Netto VAN e l'Internal Rate of Return IRR come indicatori di valutazione.

Per meglio valutare la convenienza dell'investimento il foglio elettronico è stato programmato impostando tre valori per il costo di acquisizione, riferiti a:

- OFFERTA, ammontare pagato in grado di garantire un IRR superiore al 6%
- PREZZO LIMITE, ovvero il valore che rende nullo il VAN e indica il prezzo oltre il quale l'investimento ipotizzato non è più redditizio al tasso considerato.
- RICHIESTA, soggetta a contrattazione

Per ogni valore sono stati calcolati i relativi MARGINE, VAN e IRR in modo da avere una comparazione immediata.

Tutti i dati sono immediatamente aggiornabili per ulteriori valutazioni.

Note:

La data della stima e delle conseguenti valutazione è riferita al mercato immobiliare di Roma al luglio 2014.

