

# FONDO IMMOBILIARE PROVINCIA DI ROMA

**Lotto 5-A**

**Via Antonio Musa, 10 – Roma – Italia**

Ottobre 2016



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

A B  C O  
TEAM

# Via Antonio Musa 10, Roma

## Localizzazione e descrizione

Palazzetto di prestigio edificato nei primi anni quaranta con destinazione villino residenziale, poi trasformato in scuola e successivamente in Centro Provinciale per il bambino maltrattato. Attualmente libero, si compone di 4 piani fuori terra oltre torrino in copertura ed 1 piano interrato; completa la proprietà un'annessa area di pertinenza di 500 mq circa oltre un manufatto ad un unico piano fuori terra adibito a magazzino (ex appartamento del custode). L'accesso avviene dalla Via Antonio Musa attraverso un cancello carrabile che immette nell'area cortilizia.

Il Palazzetto è ubicato nel quartiere Nomentano (Municipio III), a ridosso dell'ampia area verde di Villa Torlonia e nelle immediate vicinanze del primo polo universitario della Capitale «La Sapienza» e dell'azienda ospedaliera «Policlinico Umberto I».

La zona ha una vocazione prettamente residenziale, con una sufficiente presenza di uffici/studi privati e scarsa vocazione al commerciale ed agli hotel; ottima la dotazione di servizi culturali e sociali nelle aree limitrofe al palazzetto, oltre all'ampia dotazione di aree a verde. Nel complesso la localizzazione è quindi da intendersi di buon livello generale.

Per quanto riguarda l'accessibilità, se ne registra l'ottimo livello sia mediante le infrastrutture stradali (quali la Via Nomentana) sia mediante il trasporto pubblico di superficie e sotterraneo (fermate Metropolitana A circa 450 m dalla fermata Policlinico e 900 m dalla fermata Bologna). Si segnala in ultimo la presenza della vicina Stazione Termini per il trasporto su ferro (circa 2 chilometri).



Real Estate for a changing world

Roma, Via Antonio Musa 10 | Ottobre 2016 | 2

# Via Antonio Musa 10, Roma

## Inquadramento urbanistico

Palazzina di prestigio del '900 di 4 piani fuori terra ed un piano interrato con annessa area di pertinenza esterna con manufatto ad un piano (ex appartamento del custode) ed attualmente libera. L'immobile ricade nella Città Storica – Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (come da *Certificato di Destinazione Urbanistica del 4 dicembre 2015*).

Gli **interventi ammessi** prevedono:

- interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari senza modifica della scale esistenti, della quota del solaio e senza frazionamento degli spazi di aperti pertinenza;
- interventi di categoria RE1, senza modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso salvaguardando la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originali.

### **Destinazioni d'uso:**

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*, limitatamente alle “piccole” e “medie strutture di vendita”;
- c) *Servizi*;
- d) *Turistico-ricettive*, limitatamente alle “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere” (esclusi i motel);
- e) *Produttive*, limitatamente all’“artigianato produttivo”;

Sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni “pubblici esercizi”, “piccole strutture di vendita”, “artigianato di servizio”, “artigianato produttivo”, ammesse esclusivamente per i locali al piano terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto al piano terra.

Il **cambio di destinazione d'uso** da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì agli altri piani al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a “strutture ricettive alberghiere ed extra- alberghiere”, a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità Edilizia.

L'immobile, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto al *Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR*. Il *Piano Casa* trova applicazione, previo parere conforme della “*Commissione Permanente di Valutazione*” presso l'U.O. Permessi di Costruire da rendersi entro e non oltre 50 gg dalla richiesta, in quanto bene inserito nell'elaborato Carta per la Qualità del P.R.G. vigente.

**Si ritiene che ogni eventuale intervento di Ristrutturazione e/o Cambio di Destinazione d'uso debba comunque essere preceduto da una puntuale verifica di fattibilità presso gli organi competenti, al fine di determinare modalità, tempistiche e costi.**



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

Roma, Via Antonio Musa 10 | Ottobre 2016 | 3

# Via Antonio Musa 10, Roma

## Superfici e stato occupazionale

Dal punto di vista occupazionale l'immobile risulta attualmente libero.

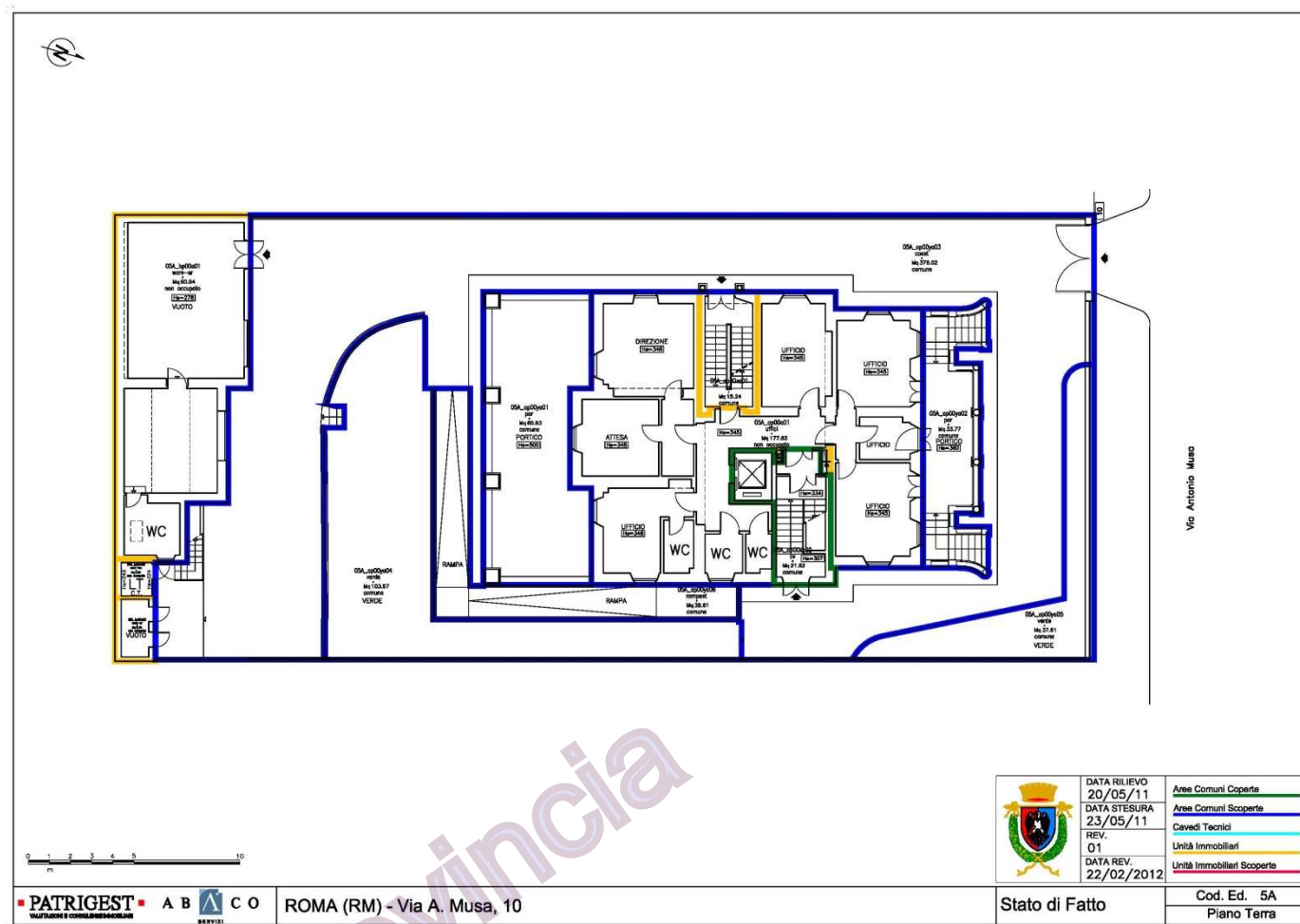
RIEPILOGO SUPERFICI PER PIANI								
piano	mq Lordi	SUPERFICIE LORDA EDIFICATA				PERTINENZE ESTERNE		
		unità immobiliari		parti comuni		unità immobiliari		parti comuni
		coperte	ter/bal	coperte	scoperte	giardini / altro	parkeggi scoperti	scoperte
Piano Seminterrato	292,0	206,2	0,0	85,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Terra	972,4	277,8	0,0	37,7	99,7	0,0	0,0	557,2
Piano Primo	380,5	243,6	25,6	37,7	73,6	0,0	0,0	0,0
Piano Secondo	281,4	243,7	0,0	37,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Terzo	281,3	0,0	0,0	82,4	198,9	0,0	0,0	0,0
<b>TOTALS</b>		<b>SUPERFICIE LORDA EDIFICATA</b>				<b>SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE</b>		
	mq lordi	u.i. coperte	ter/bal	comuni coperte	comuni scoperte	giardini / altro	parkeggi scoperti	parti comuni scoperte
	<b>2.207,6</b>	<b>971,3</b>	<b>25,6</b>	<b>281,3</b>	<b>372,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>557,2</b>

*Nota: si precisa che le superfici sono misurate al lordo dei tramezzi e delle strutture interne ed esterne.*



# Via Antonio Musa 10, Roma Planimetrie

Pianta Tipo



A B C O  
TEAM



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

Roma, Via Antonio Musa 10 | Ottobre 2016 | 5



# Via Antonio Musa 10, Roma

## Contatti

Il presente documento, le modalità d'accesso alla documentazione tecnica relativa all'immobile ed il disciplinare di gara sono a disposizione al seguente indirizzo:

<http://www.dismissioniimmobiliari-FIPdR.it>

### **BNP Paribas REIM SGR p.A.**

Via Carlo Bo 11, 20143 - Milano

Tel. : +39 02 583314.1

Fax : +39 02 5833 1439

Via di Santa Prisca 26, 00153 - Roma

Tel. : +39 06 4200 60.1

Fax : +39 06 4200 6030

Rif.: Dismissioni "Fondo Immobiliare - Provincia di Roma"

Email: [dismissioniimmobiliari.FIPdR@bnpparibas.com](mailto:dismissioniimmobiliari.FIPdR@bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

Roma, Via Antonio Musa 10 | Ottobre 2016 | 6

# Via Antonio Musa 10, Roma

## Disclaimer

Il presente memorandum (il “**Memorandum**”) è stato predisposto alla stregua della documentazione e delle informazioni fornite da Abaco Servizi S.r.l. in relazione alla paventata operazione di alienazione (l’“**Operazione**”) di un portafoglio di immobili (“**Immobili**”) di proprietà del fondo immobiliare denominato “*Fondo Immobiliare – Provincia di Roma*” (il “**Fondo**”), gestito da BNP Paribas REIM SGR p.A. (la “**SGR**”).

La SGR, in nome e per conto del Fondo, non rilascia alcuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita in merito alla completezza e/o correttezza del Memorandum e delle informazioni nello stesso contenute e, per quanto consentito dalla legge, è esclusa ogni responsabilità del Fondo e della SGR, di società controllanti o controllate dalla/dagli stessi, di dirigenti, dipendenti, o consulenti della SGR e/o del Fondo circa l'accuratezza o la completezza delle informazioni fornite ovvero per la presenza di eventuali errori/omissioni e/o inesattezze in esso eventualmente presenti. Il Memorandum non pretende di essere esaustivo ed esauriente ovvero di contenere tutte le informazioni che un potenziale investitore potrebbe richiedere ovvero ritenere utili e necessarie al fine formare il proprio convincimento in merito all'Operazione.

In ogni caso il Fondo, e per esso la SGR, sono esonerati da ogni responsabilità circa l'uso delle valutazioni, previsioni o considerazioni contenute nel presente Memorandum, in quanto ogni decisione assunta in merito all'Operazione sarà imputabile esclusivamente al giudizio indipendente di ciascun possibile investitore, anche sulla base di ulteriori indagini che gli stessi riterranno utile e/o necessario condurre in merito all'Operazione per valutare la profittabilità e gli eventuali rischi alla stessa connessi, a prescindere dal contenuto del presente Memorandum.

Il Memorandum non costituisce offerta o invito a offrire, né integra alcuna fattispecie contrattuale ad alcun titolo vincolante per il Fondo e, per esso, per la SGR.. Pertanto dalla diffusione del presente non discende alcun impegno o obbligo giuridico in capo alla SGR e qualsiasi eventuale accordo commerciale in ordine agli Immobili descritti nel Memorandum. Ogni eventuale accordo sull'Operazione tra le SGR, in nome e per conto del Fondo, ed i potenziali investitori sarà oggetto di autonoma contrattazione. Pertanto la ricezione da parte della SGR e/o del Fondo di manifestazioni di interesse e/o di formali accettazioni o comunicazioni d'accettazione del presente Memorandum non comporterà in alcun modo per la SGR, e per essa per il Fondo, alcun obbligo di vendere gli Immobili oggetto dell'Operazione ivi descritti né tantomeno alcun obbligo a negoziare e sottoscrivere contratti di alcun tipo con i soggetti proponenti.

Il contenuto del Memorandum è strettamente riservato. Con l'accettazione del presente Memorandum, ogni destinatario accetta, in aggiunta a tutti gli obblighi nascenti dall'accordo di riservatezza, (i) che né le stesso né i propri agenti, rappresentanti, dirigenti, dipendenti o consulenti possono copiare, riprodurre o distribuire ad altri questo Memorandum confidenziale, in tutto o in parte, in qualsiasi momento, senza il preventivo consenso scritto della SGR; (ii) di mantenere la massima riservatezza sulle informazioni ivi contenute; e (iii) di utilizzare le informazioni al solo scopo di formare una propria valutazione indipendente sull'Operazione e a non utilizzarlo per finalità che possano essere pregiudizievoli per gli interessi del Fondo e/o della SGR. Le informazioni contenute nel presente Memorandum sono da considerarsi riservate e destinate unicamente alla persona o alla società a cui il medesimo è indirizzato, ai sensi dell'art. 616 C.P. e del D.Lgs. n. 196/2003, recante il Codice in materia di protezione dei dati personali.



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

Roma, Via Antonio Musa 10 | Ottobre 2016 | 7