

# FONDO IMMOBILIARE PROVINCIA DI ROMA

**Lotto 2-A**

**Via delle Tre Cannelle 1/b, – Roma – Italia**

Ottobre 2016



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

A B  C O  
TEAM

# Via delle Tre Cannelle 1/b, Roma

## Localizzazione e Descrizione

Palazzo di pregio, cielo terra, comprendente l'intero isolato, composto da una prima porzione ottocentesca con affaccio sulla Via delle Tre Cannelle fusa con porzione edificata in epoca più recente con affaccio sulla Via IV Novembre. Il Palazzo originario, edificato dalla famiglia Grassi all'inizio del 1700 nell'area disponibile a fianco della Torre dei Colonna (XIV sec) ed a ridosso della Chiesa di Santa Maria del Carmine con il fronte principale sulla piazzetta omonima, è rimasto immutato fino alla seconda metà del 1800 quando iniziarono gli studi per il tracciato della Via Nazionale e la sua successiva realizzazione a seguito della quale il Palazzo fu restaurato e modificato con il rifacimento di tutti i prospetti e la soprelevazione di un piano su Via delle Tre Cannelle. Negli anni successivi (1958 c.a.) è stato oggetto di ulteriori trasformazioni che hanno comportato la demolizione di circa due terzi del preesistente, lasciando però integra la parte prospiciente la piazzetta del Carmine. Il fabbricato, il cui accesso principale avviene dal civico 1/b di Via delle Tre Cannelle 1/b, è dotato anche di un accesso secondario ad un livello superiore lungo la Via IV Novembre ai civici 102B – 102C, oltre ad un'autorimessa al piano primo interrato con accesso da Via del Carmine 9/10, per n. 30 posti auto. L'immobile, dichiarato di interesse culturale, è sottoposto alle disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e al diritto di prelazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e il Turismo e degli altri enti pubblici territoriali titolati ai sensi degli artt. 60 e seguenti del suddetto D.Lgs. 42/2004. Il Palazzo è posto in pieno centro storico del Comune di Roma, non distante dalla famosa Piazza Venezia. La zona ha una vocazione mista, con particolare attenzione però ad uffici (in particolare istituzionali) ed hotel di particolare pregio. Nel complesso la localizzazione è quindi da intendersi di ottimo livello generale. Per quanto concerne l'accessibilità della zona si registra una buona presenza di mezzi di trasporto pubblico sia di superficie che con metropolitana (circa 850 m dalla fermate Cavour e Colosseo).



# Via delle Tre Cannelle 1/b, Roma

## Inquadramento urbanistico

Oggi l'immobile si presenta come di seguito descritto:

- piano terzo interrato: locali tecnici;
- piano secondo interrato: autorimessa da 30 posti
- piano primo interrato: ingresso autorimessa, magazzino, uffici, abitazione del custode
- piano terra: uffici, abitazione del custode
- piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto: uffici e locali tecnici annessi (piano sesto)
- terrazza di copertura

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 4 dicembre 2015 risulta che l'Immobile ricade nella città storica ed è compreso nei Tessuti di origine medievale.

Si riportano di seguito gli **interventi ammessi**:

a) accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota di imposta dei solai;

b) Il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.

Sulla base delle risultanze degli strumenti urbanistici vigenti **sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso**:

a) *Abitative*; "abitazioni singole" e "collettive" (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani) con carico urbanistico basso.

b) *Commerciali*, limitatamente alle "piccole strutture di vendita" con superficie di vendita fino a 250 mq (le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui) limitatamente ai locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali, con carico urbanistico basso.

c) *Servizi*:

- pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere) con carico urbanistico basso, limitatamente ai locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali, con carico urbanistico basso;
- servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali):
- direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese), con carico urbanistico basso;
- sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali, con carico urbanistico medio;
- sedi ed attrezzature universitarie, con carico urbanistico medio;
- attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose, con carico urbanistico medio;
- attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali), con SUL fino a 500 mq, con carico urbanistico medio.



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

Real Estate for a changing world

Roma, Via delle Tre Cannelle 1/b | Ottobre 2016 | 3

# Via delle Tre Cannelle 1/b, Roma

## Inquadramento urbanistico

d) *Turistico-ricettive*,

- strutture ricettive alberghiere (fino a 60 posti letto, con carico urbanistico basso; oltre i 60 posti letto con carico urbanistico medio);
- strutture ricettive extra alberghiere (fino a 60 posti letto, con carico urbanistico basso; oltre i 60 posti letto con carico urbanistico medio).

e) *Produttive*, limitatamente all'“artigianato produttivo” con carico urbanistico medio, ed ammesso solo 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 a piano terra.

Si sottolinea che le destinazioni “abitazioni collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere” oltre 60 posti letto, “attrezzature collettive” fino a 500 mq, “sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali”, “sedi e attrezzature universitarie”, sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1 della “Carta della Qualità”.

**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 delle Tre Cannelle 1/b | Ottobre 2016 | 4

# Via delle Tre Cannelle 1/b, Roma

## Superfici e Stato occupazionale

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

RIEPILOGO SUPERFICI PER PIANI								
		SUPERFICIE LORDA EDIFICATA				PERTINENZE ESTERNE		
		unità immobiliari		parti comuni		unità immobiliari		parti comuni
piano	mq Lordi	coperte	ter/bal	coperte	scoperte	giardini / altro	parcheggi scoperti	scoperte
Secondo Interrato	118,2	0,0	0,0	118,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Primo Interrato	801,4	739,2	0,0	62,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Seminterrato	701,9	426,7	0,0	239,8	35,4	0,0	0,0	0,0
Piano Terra	597,9	538,3	0,0	41,8	17,8	0,0	0,0	0,0
Piano Primo	646,2	581,5	4,3	42,6	17,8	0,0	0,0	0,0
Piano Secondo	642,0	581,6	0,0	42,6	17,8	0,0	0,0	0,0
Piano Terzo	641,9	581,5	0,0	42,6	17,8	0,0	0,0	0,0
Piano Quarto	641,9	581,5	0,0	42,6	17,8	0,0	0,0	0,0
Piano Quinto	641,9	581,5	0,0	42,6	17,8	0,0	0,0	0,0
Piano Sesto	476,4	304,7	70,4	60,0	17,0	0,0	0,0	24,3
Piano Settimo	32,6	0,0	0,0	0,0	32,6	0,0	0,0	0,0
<b>TOTALS</b>		<b>SUPERFICIE LORDA EDIFICATA</b>				<b>SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE</b>		
		5.942,3	4.916,5	74,7	735,0	191,8	0,0	24,3

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

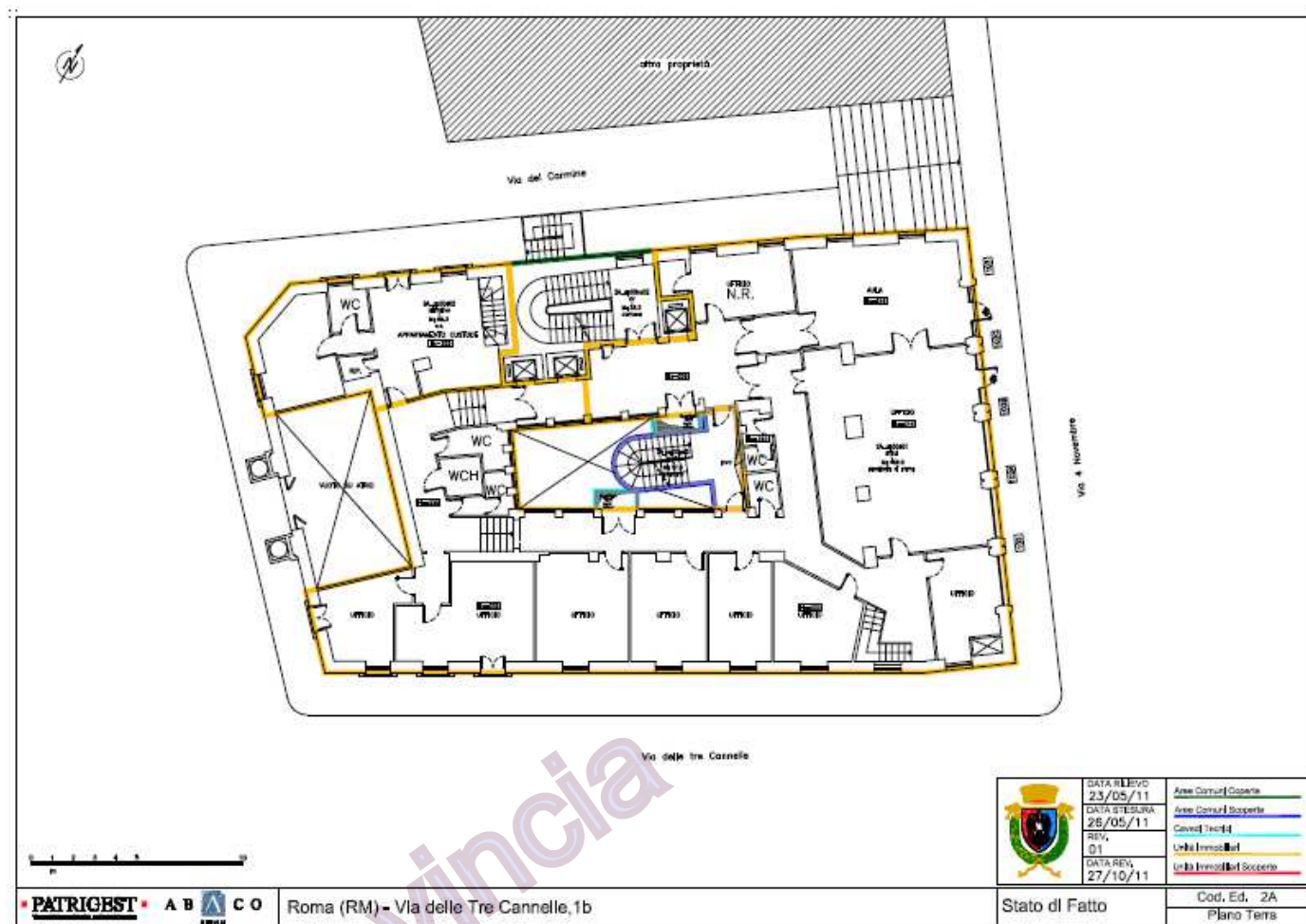




# Via delle Tre Cannelle 1/b, Roma

## Planimetrie

Pianta Piano  
Tipo



A B C O  
TEAM



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

Real Estate for a changing world

Roma, Via delle Tre Cannelle 1/b | Ottobre 2016 | 6

# Via delle Tre Cannelle 1/b, 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 delle Tre Cannelle 1/b | Ottobre 2016 | 7

# Via delle Tre Cannelle 1/b, 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 delle Tre Cannelle 1/b | Ottobre 2016 | 8