

# FONDO IMMOBILIARE PROVINCIA DI ROMA

Lotto 1A

Viale di Villa Pamphili, 84 - Roma

Ottobre 2016



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

A B  C O  
TEAM

# Viale di Villa Pamphili 84, Roma

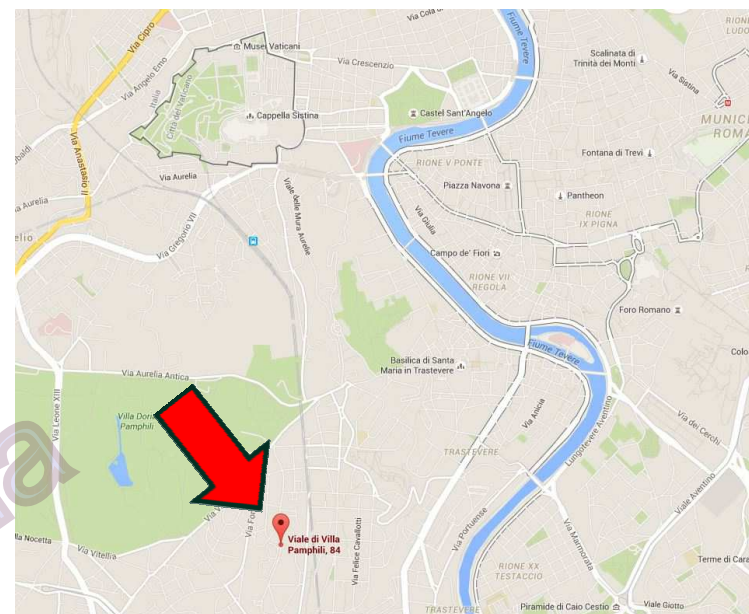
## Localizzazione e descrizione

Complesso immobiliare composto da due distinti fabbricati cielo terra, (i) l'Edificio A e (ii) l'Edificio B, con area annessa a verde e parcheggi, oggi sede degli uffici della Città Metropolitana di Roma Capitale (già Provincia di Roma); completa la proprietà piccolo manufatto ad uso deposito.

L'Edificio A, al civ. 84, risalente agli anni '20-'30 del '900, edificato in origine con la funzione di convento/scuola, presenta una tipologia architettonica aulica e caratteristiche di pregio.



Il Complesso è ubicato nel Municipio XVI tra Villa Pamphili, Viale dei Quattro venti e Circonvallazione Gianicolense, nel quartiere Monteverde, in una zona semicentrale del Comune di Roma. La zona ha una vocazione prettamente residenziale ed è caratterizzata da una presenza di palazzine di massimo tre o quattro piani fuori terra. Per quanto concerne l'accessibilità della zona non si segnala una alta presenza di mezzi pubblici di trasporto ma, nel complesso, la zona risulta essere sufficientemente fornita (stazione ferroviaria, bus).



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

Real Estate for a changing world

Roma, Viale di Villa Pamphili 84 | Ottobre 2016 | 2

# Viale di Villa Pamphili 84, Roma

## Inquadramento urbanistico

Non risultano richiesti/rilasciati Certificati di Agibilità per l'intero complesso.

In merito agli **Aspetti Urbanistici**, in data 18 marzo 2016 è stato reperito il Certificato di Destinazione urbanistica che prevede che l'Immobile ricada in:

1) Sistemi e Regole:

- Sistema Insediativo Città Storica – Edifici e complessi speciali: “Grandi attrezzature e impianti post unitari;
- Sistema dei Servizi, delle infrastrutture e degli Impianti: Servizi pubblici di livello urbano;

2) Carta per la Qualità:

Edifici con Tipologia edilizia speciale: ad Impianto seriale, RC (residenza collettiva), US (edifici e servizi per uffici) e pertinenza; Deposito archeologico e naturale nel sottosuolo: indagini geognostiche documentate.

### Complesso Edificio A – Civico 84

Sono ammesse le seguenti **destinazioni d'uso**:

- a) *Attrezzature per l'istruzione superiore*;
- b) *Attrezzature sanitarie*;
- c) *Sedi amministrative pubbliche*;
- d) *Attrezzature universitarie* (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per student e le attrezzature sportive);
- e) *Attrezzature sportive e per il tempo libero*;
- f) *Attrezzature culturali e congressuali* (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali);
- g) *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza* (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e strutture carcerarie);
- h) *Attrezzature militari* (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare);
- i) *Servizi essenziali per lo Stato*;

Gli **interventi ammessi** prevedono:

- interventi di categoria MO, MS, RC, RE1;
- interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle su indicate.



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

Real Estate for a changing world

Roma, Viale di Villa Pamphili 84 | Ottobre 2016 | 3

# Viale di Villa Pamphili 84, Roma

## Inquadramento urbanistico

Valgono le seguenti **prescrizioni particolari**:

- a) gli interventi di categoria RE2 sono ammessi per gli stessi edifici e finalità relativi agli interventi di categoria DR2;
- b) gli interventi di categoria RE2, DR2 non possono ridurre la dimensione delle aree verdi di pertinenza di edifici e complessi speciali né la consistenza di eventuali alberature presenti;
- c) è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, oltre che nel sottosuolo delle unità edilizie, sotto spazi aperti pavimentati, anche se ciò comporta modifiche delle aperture al piano terreno, purché non in contrasto con i caratteri tipomorfologici degli edifici e degli spazi aperti;
- d) le pavimentazioni e gli spazi verdi esistenti devono essere reintegrati e ristrutturati con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'ambiente, nel rispetto dei valori architettonici e dei caratteri tipo-morfologici dei complessi edilizi e degli spazi aperti di pertinenza, con particolare attenzione agli allineamenti e alla gerarchia dei percorsi interni, alla conservazione delle aree verdi permeabili e delle essenze arboree presenti. Dove possibile e compatibilmente con la realizzazione di volumi interrati, le sistemazioni esterne devono prevedere soluzioni costruttive nella scelta delle pavimentazioni, in grado di garantire la permeabilità profonda dei suoli;
- e) negli spazi aperti interni il 50% della superficie pavimentata può essere destinata a parcheggio di uso pubblico, in funzione delle destinazioni d'uso previste.

**Prescrizioni particolari** secondo cui gli interventi devono tendere a:

- Conservazione e valorizzazione dei requisiti strutturanti e di quelli particolari specificati per ciascun tipo edilizio di cui sopra;
- Conservazione del volume edificato e del preesistente numero dei piani;
- Conservazione o ripristino degli ambienti paritetici caratterizzanti l'unità edilizia, sia nel numero che nelle caratteristiche dimensionali;
- Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo e spaziale originario proprio di ciascuna unità edilizia e in particolare del sistema dei collegamenti orizzontali, (androni, atri, ambulatori, ballatoi, porticati) degli accessi e degli affacci (logge, balconi, altane) sugli spazi aperti di pertinenza;
- Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno degli ambienti paritetici, con strutture che ne consentano la riconoscibilità, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico- sanitari, strettamente necessari alla esigenze d'uso relative alle funzioni ammesse, purché non comportino variazioni tipologiche e strutturali;
- Eventuali accorpamenti sono ammessi se finalizzati al ripristino degli assetti distributivi organizzativi originari, alterati da precedenti interventi.

**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.**

A B  C O  
TEAM



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

Roma, Viale di Villa Pamphili 84 | Ottobre 2016 | 4

# Viale di Villa Pamphili 84, Roma

## Superfici e stato occupazionale

Dal punto di vista occupazione lo stabile risulta occupato *sine-titolo* in indennità di occupazione dalla Città Metropolitana di Roma Capitale (già Provincia di Roma) alla luce del Contratto di Locazione transitorio scaduto il 31 dicembre 2015.

### Consistenze Edificio A

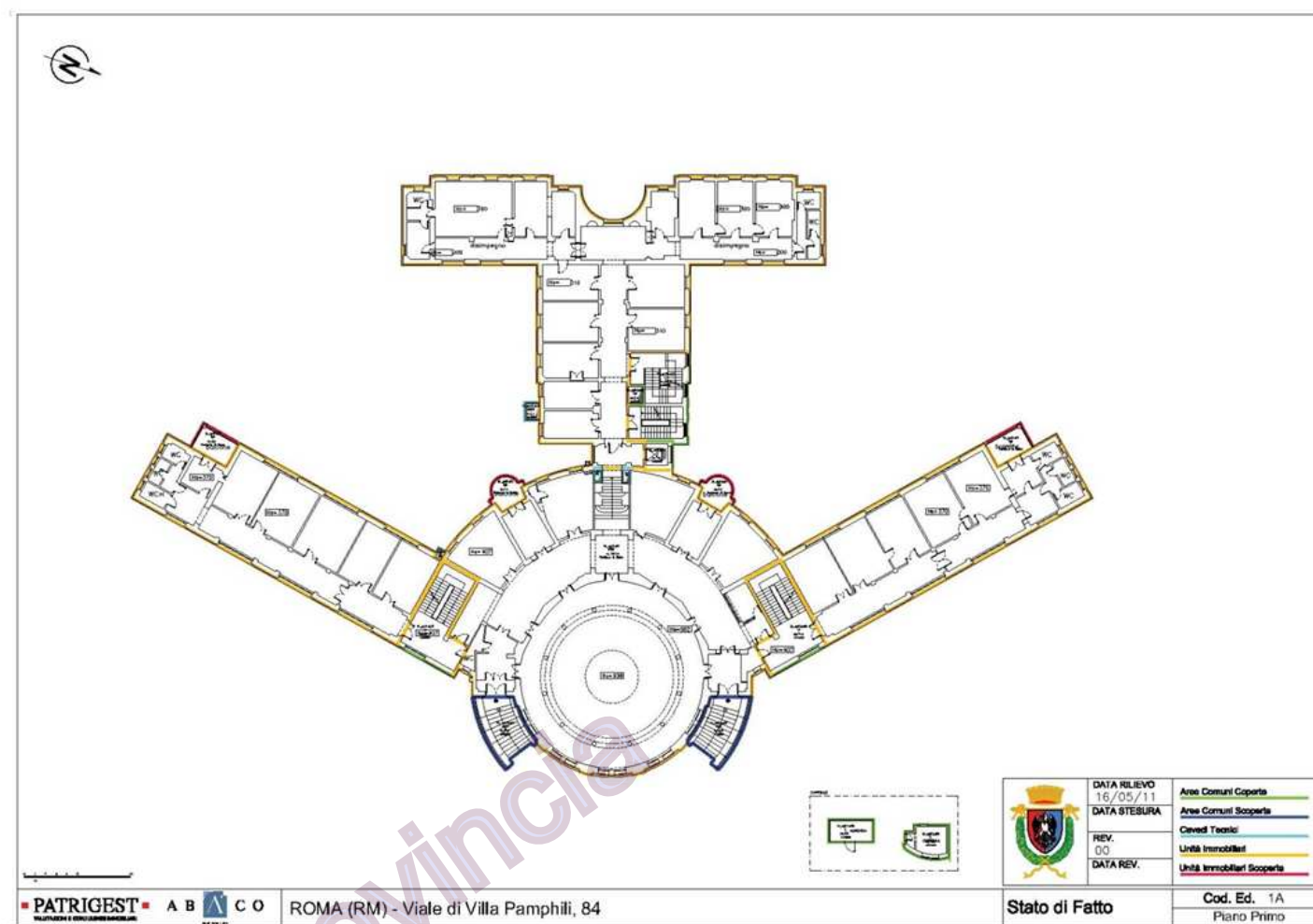
RIEPILOGO SUPERFICI PER PIANI								
		SUPERFICIE LORDA EDIFICATA				PERTINENZE ESTERNE		
		unità immobiliari		parti comuni		unità immobiliari		parti comuni
piano	mq Lordi	coperta	terrazza	coperta	scoperta	giardini / altro	parcheggi scoperti	scoperta
Piano Seminterrato	1.552,2	1.015,9	0,0	500,8	141,1	0,0	0,0	22,4
Piano Terra	1.523,4	806,0	27,8	274,1	328,0	0,0	0,0	193,5
Piano Primo	1.551,2	1.401,7	228,6	60,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Secondo	1.551,2	1.401,7	228,6	60,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Terzo	1.551,2	1.401,7	228,6	60,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Quarto	1.551,2	1.401,7	228,6	60,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Quinto	1.492,1	659,7	771,0	61,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Sesto	512,9	0,0	0,0	173,4	339,5	0,0	0,0	0,0
TOTALE		SUPERFICIE LORDA EDIFICATA				SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE		
		coperta	terrazza	coperta	scoperta	giardini / altro	parcheggi scoperti	scoperta
	12.079,4	8.088,4	1.713,2	1.253,3	808,6	0,0	0,0	215,9

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



# Viale di Villa Pamphili 84, Roma Planimetrie

Edificio A  
Pianta Tipo



A B  C O  
TEAM



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

Roma, Viale di Villa Pamphili 84 | Ottobre 2016 | 6



# Viale di Villa Pamphili 84, 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, Viale di Villa Pamphili 84 | Ottobre 2016 | 7

# Viale di Villa Pamphili 84, 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, Viale di Villa Pamphili 84 | Ottobre 2016 | 8