

FONDO IMMOBILIARE PROVINCIA DI ROMA

Lotto 3-A

Via dei Prefetti, 22 – Roma – Italia

Ottobre 2016



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

A B  C O
TEAM

Via dei Prefetti 22, Roma

Descrizione e localizzazione

L'immobile, a destinazione mista, si sviluppa su 7 piani fuori terra (incluso il piano ammezzato) e 1 interrato e comprende 6 unità immobiliari ad uso residenziale (ubicate ai piani terzo, quarto e quinto). Il fabbricato è stato edificato tra il 1768 ed il 1778 dall'Architetto Gian Paolo Burri, Maestro Sovrintendente delle strade del Rione Campo Marzio. La facciata è realizzata nel modello tipico del Barocco tardo con cortile interno caratterizzata da fontana in travertino a forma di ninfeo. L'edicola sacra della Madonna del Divino Amore ancora oggi presenta il quadro della Madonna di Giovan Battista Salvi, conosciuto come il Sassoferato.

La costruzione già di proprietà dell'Ospedale di Santa Maria della Pietà dei Poveri Pazzi, sorge in luogo di una casa pervenuta in proprietà per eredità dal signor Fabrizio Fossano (testamento rogato il 21 agosto 1615) e di altri immobili confinanti acquistati sia dalla Confraternita della SS. Annunziata che da privati. Successivamente venne ristrutturato dall'Architetto Melerini con un nuovo impianto basato su un'apertura centrale e due ali perimetrali. 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. Le sei unità residenziali sono parte di un edificio situato nel centro storico di Roma, nel Rione IV, Campo Marzio, chiusa da via dei Prefetti e vicolo Valdina, non lontano da Piazza del Parlamento. L'ingresso principale si trova al numero 22 di via dei Prefetti. L'area ad uso misto comprende uffici, alberghi di lusso e residenze con buon accesso stradale ed è ben servita dai mezzi pubblici.



Via dei Prefetti 22, Roma

Inquadramento urbanistico

Immobile edificato in data anteriore al 1939 (dall'Arch. Gian Paolo nel periodo compreso tra il 1768 ed il 1778).

L'edificio è vincolato ai sensi della legge n.1089/39 e a livello dell'interesse artistico, storico, archeologico, l'edificio è soggetto a tutela ai sensi del D.L. 22/01/04 n.42. L'Immobile ricade nei "Tessuti di origine medievale T/1"; ed è soggetto alla Carta per la Qualità ed a Zona a rischio idraulico medio R2 (come da *Certificato di Destinazione Urbanistica* del 4 dicembre 2015).

Gli **interventi ammessi** prevedono:

- a) all'interno della stesa unità edilizia, l'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, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;
- 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.

Destinazioni d'uso ammesse:

- a) *Abitative*: "Abitazione singole" con carico urbanistico basso. Sono escluse le "Abitazioni collettive".
- 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; attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose, con carico urbanistico medio.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

Roma, Via dei Prefetti 22 | Ottobre 2016 | 3

Via dei Prefetti 22, Roma

Inquadramento urbanistico

Sono escluse le destinazioni “sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali”, “sedi ed attrezzature universitarie” e “attrezzature collettive”.

d) *Turistico-ricettive*, limitatamente alle “strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere” (esclusi i motel), strutture ricettive alberghiere (fino a 60 posti letto, con carico urbanistico basso); strutture ricettive extra alberghiere (fino a 60 posti letto, con carico urbanistico basso).

Sono escluse le destinazioni “strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere” oltre i 60 posti letto (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 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 dei Prefetti 22 | Ottobre 2016 | 4

Via dei Prefetti 22, Roma

Localizzazione e stato occupazionale

Dal punto di vista occupazionale l'immobile risulta completamente sfritto.

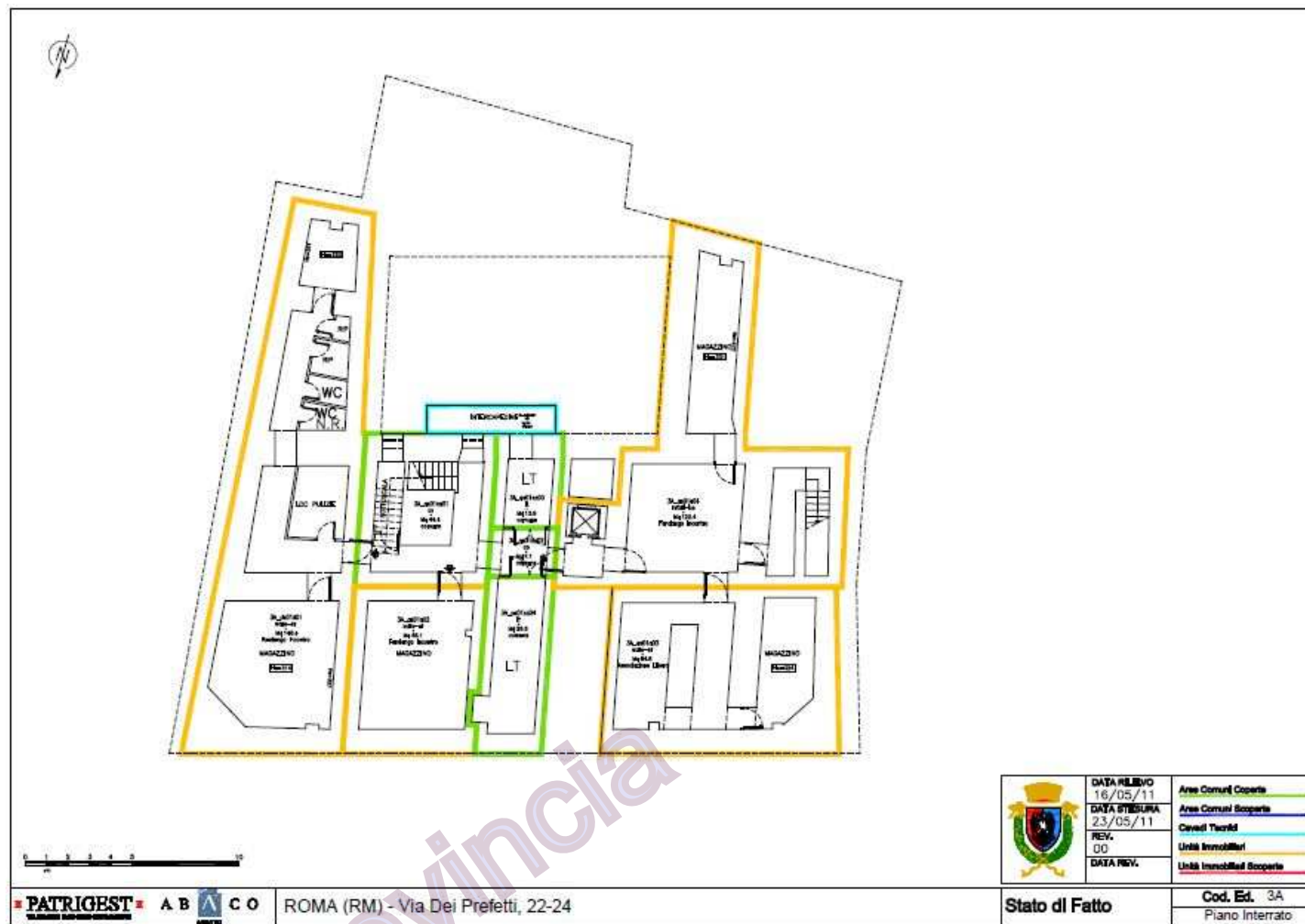
RIEPILOGO SUPERFICI PER PIANI								
		SUPERFICIE LORDA EDIFICATA				PERTINENZE ESTERNE		
		unità immobiliari		parti comuni		unità immobiliari		parti comuni
piano	mq Lordi	coperte	ter/bal	coperte	scoperte	giardini / altro	parcheeggi scoperti	scoperte
Primo Interrato	503,7	403,7	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Terra	794,8	565,1	0,0	114,5	0,0	115,2	0,0	0,0
Piano Primo	758,5	701,0	0,0	57,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Secondo	699,1	630,5	11,1	57,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Terzo	628,0	619,0	10,0					
Piano Quarto	628,0	620,0	8,0					
Piano Quinto	629,0	621,0	8,0					
Piano Sesto	596,9	397,2	0,0	164,6	35,1	0,0	0,0	0,0
TOTALS		SUPERFICIE LORDA EDIFICATA				SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE		
	mq lordi	u.i. coperte	ter/bal	comuni coperte	comuni scoperte	giardini / altro	parcheeggi scoperti	parti comuni scoperte
	5.238,0	4.557,5	37,1	494,1	35,1	115,2	0,0	0,0

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



Via dei Prefetti 22, Roma Planimetrie

Piano
Interrato



A B C O
TEAM

PATRIGEST

A B C O

ROMA (RM) - Via Dei Prefetti, 22-24



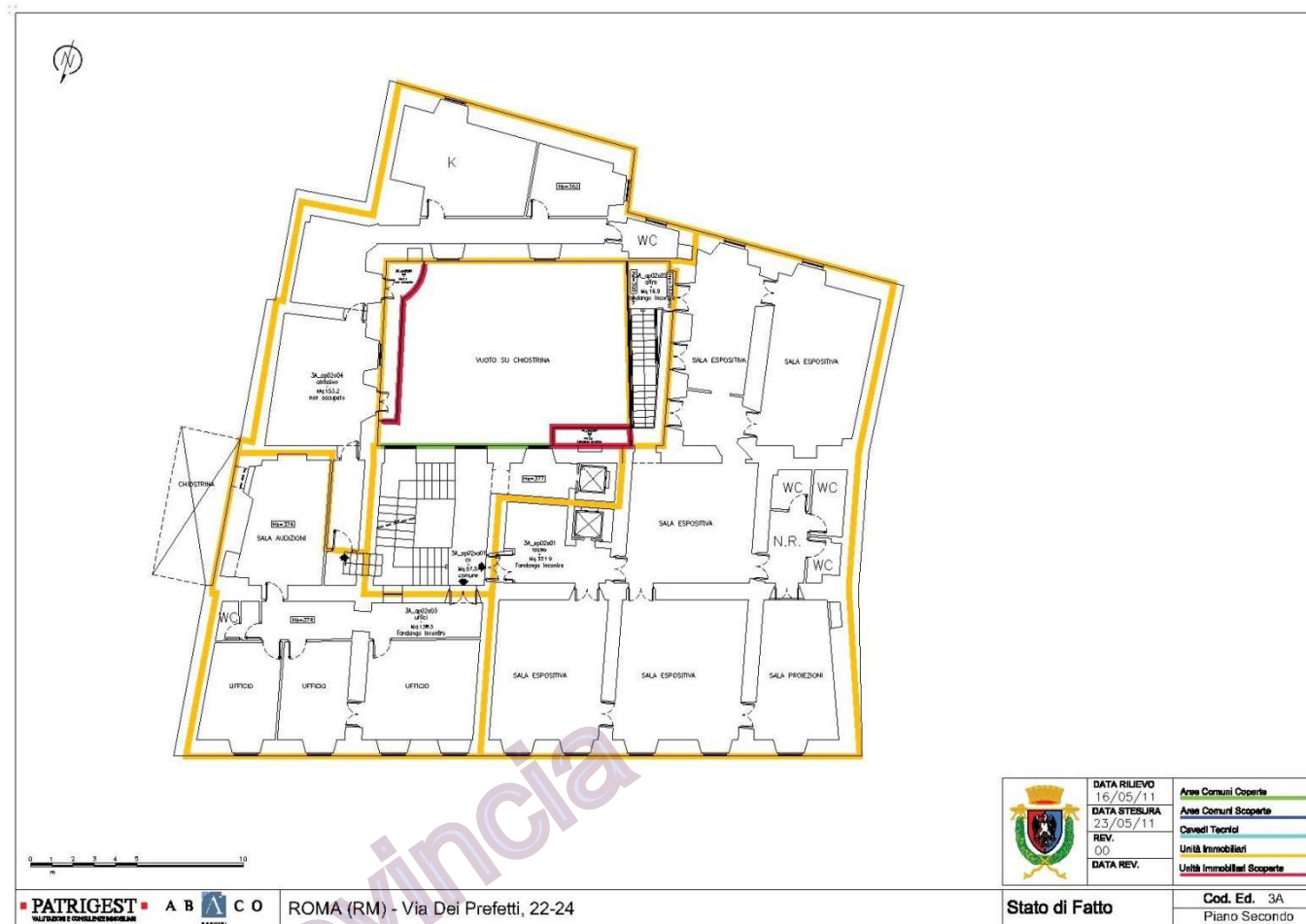
**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

Roma, Via dei Prefetti 22 | Ottobre 2016 | 6

Via dei Prefetti 22, Roma Planimetrie

Piano Primo (Ammezzato)



A B C O
TEAM



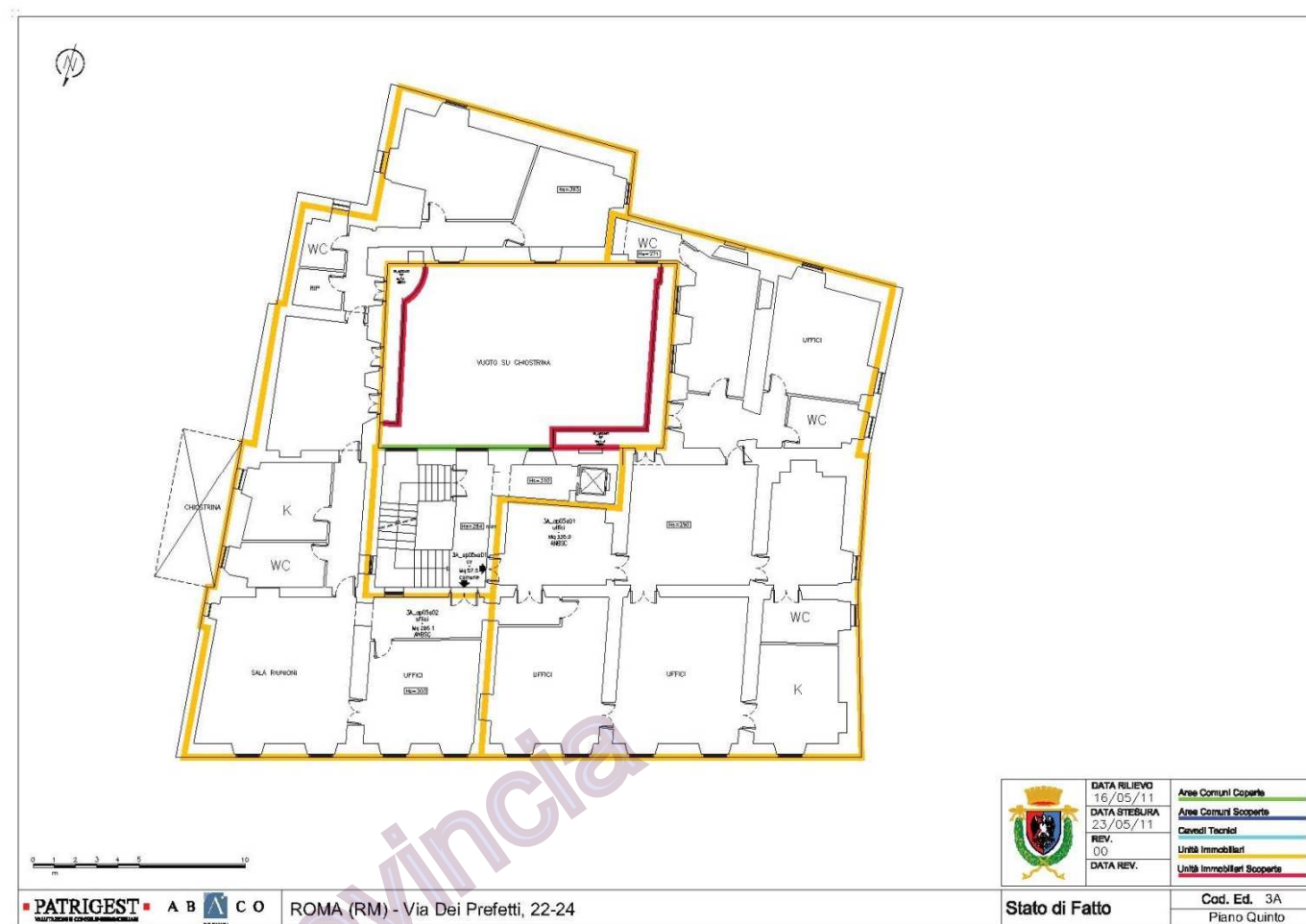
**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

Roma, Via dei Prefetti 22 | Ottobre 2016 | 8

Via dei Prefetti 22, Roma Planimetrie

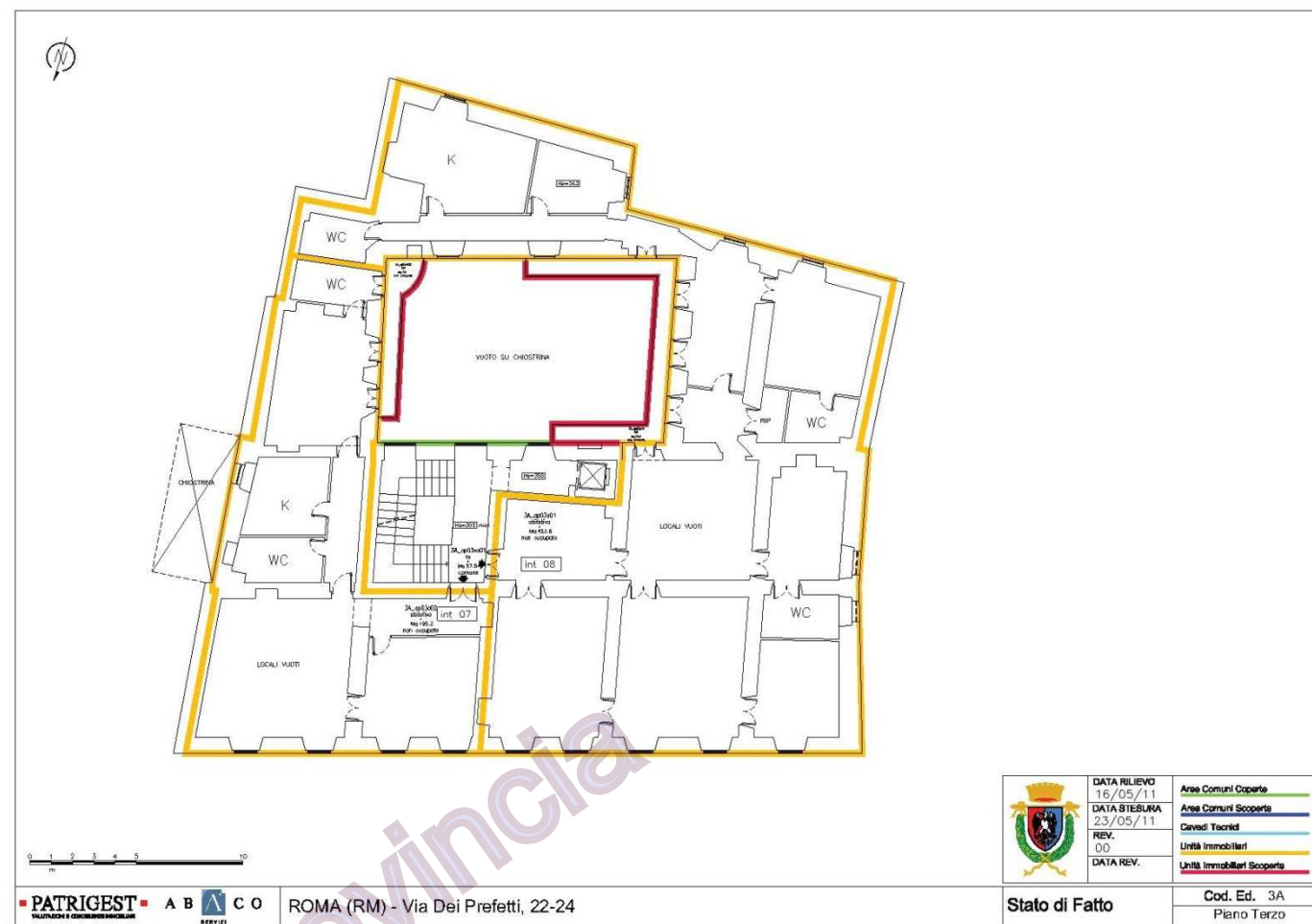
Piano Secondo (Primo catastale)



A B C O
TEAM

Via dei Prefetti 22, Roma Planimetrie

Piano Terzo



A B C O
TEAM



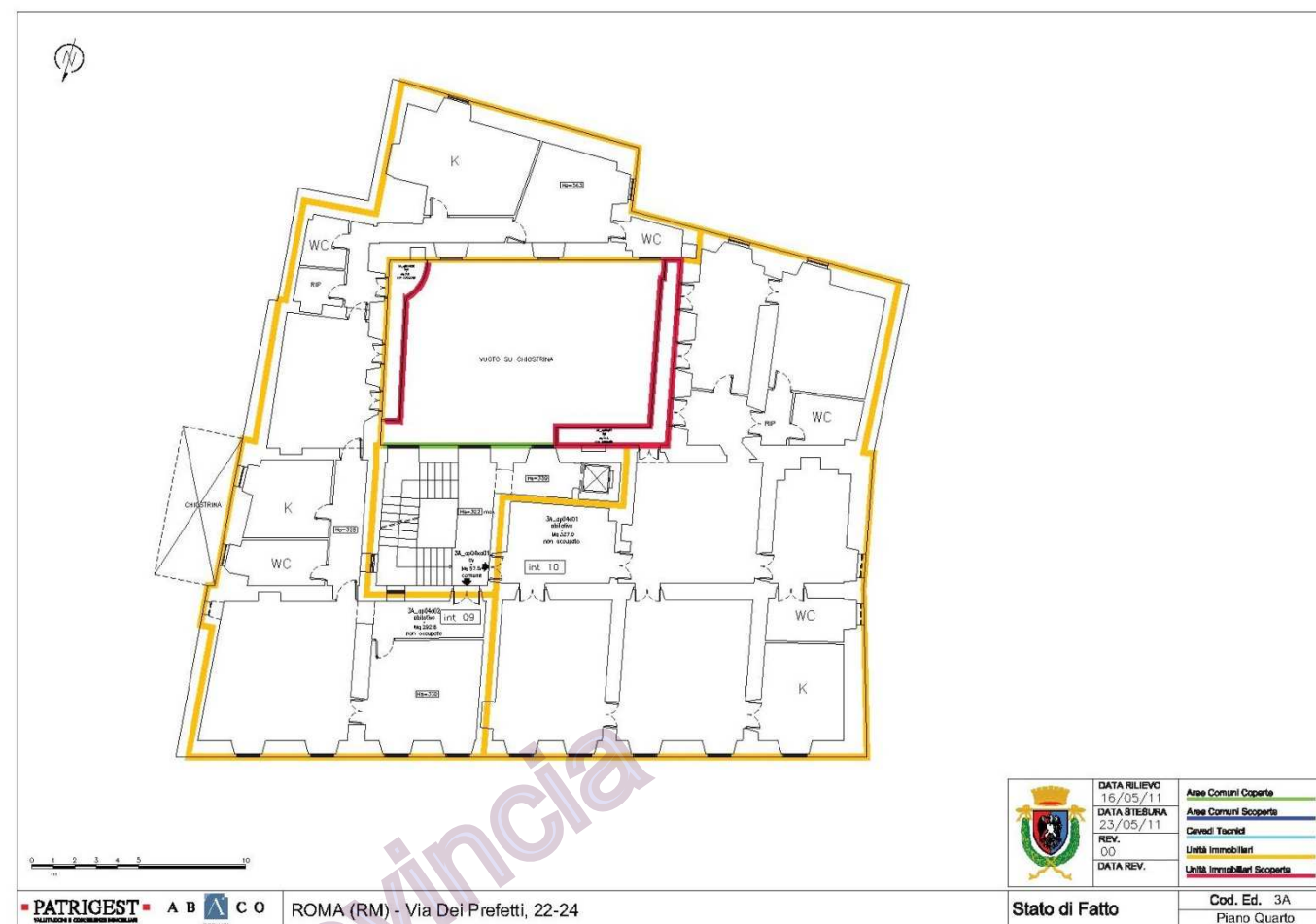
**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

Roma, Via dei Prefetti 22 | Ottobre 2016 | 10

Via dei Prefetti 22, Roma Planimetrie

Piano Quarto



A B C O
TEAM



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

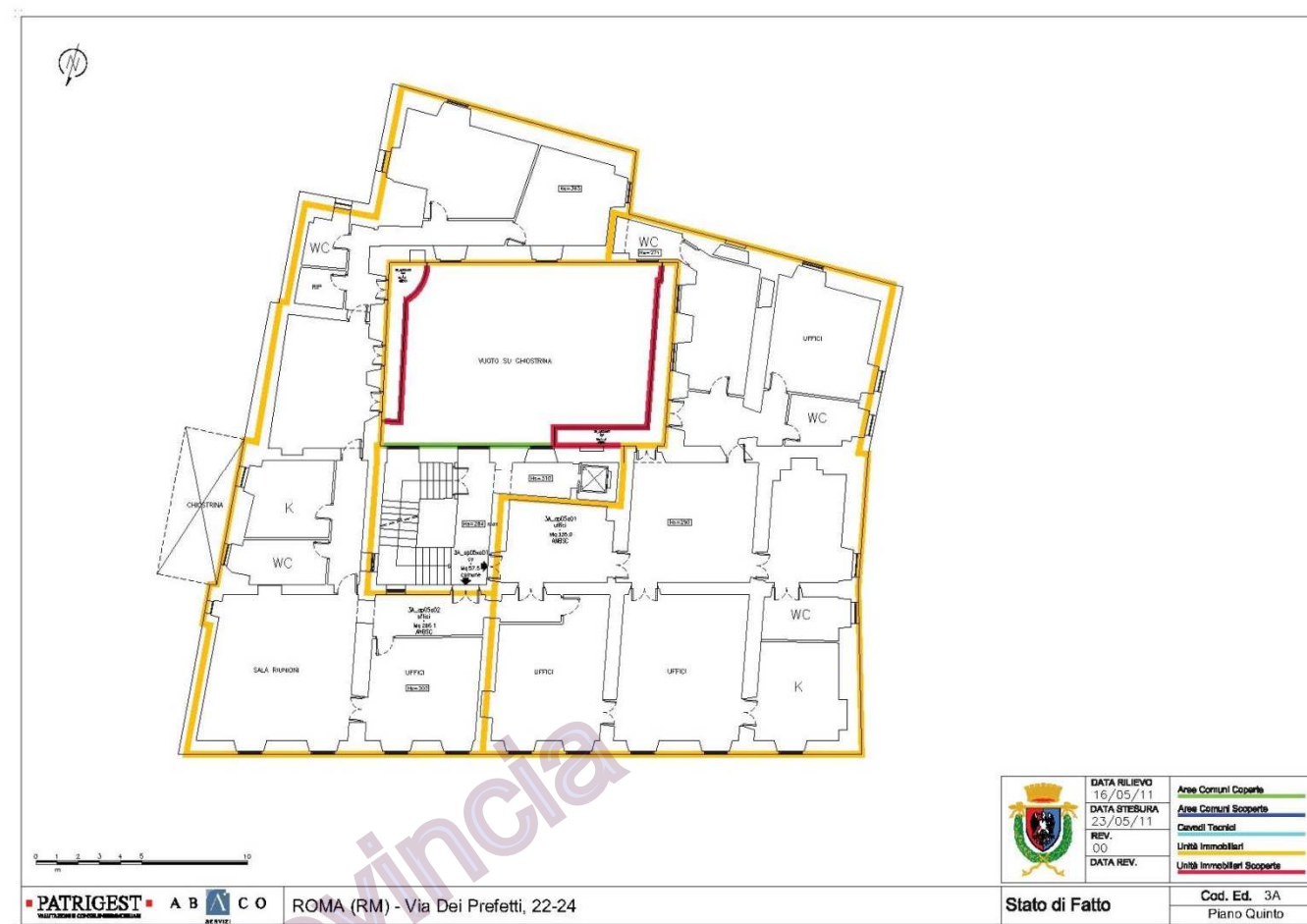
Real Estate for a changing world

Roma, Via dei Prefetti 22 | Ottobre 2016 | 11

Via dei Prefetti 22, Roma

Planimetrie

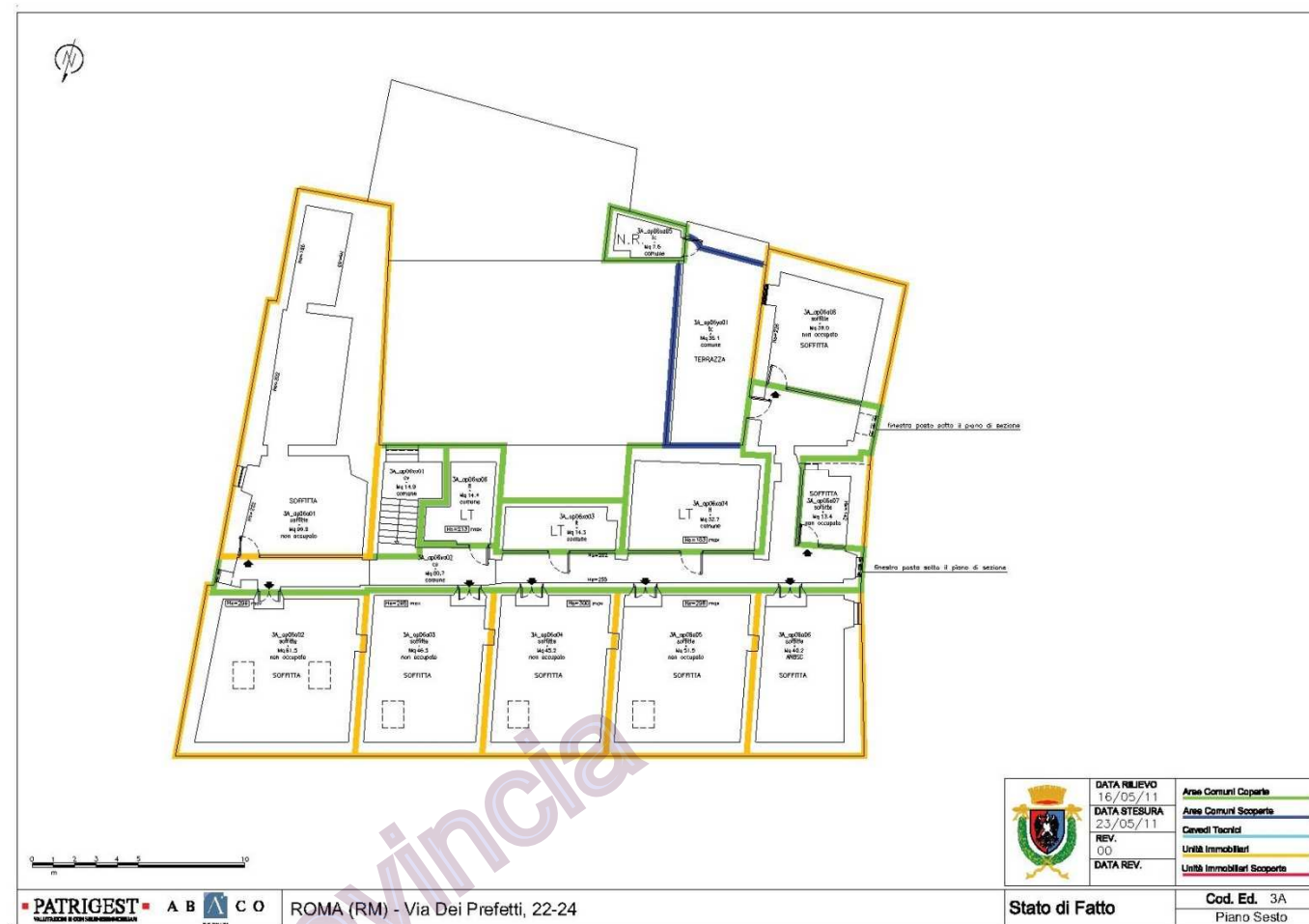
Piano Quinto



A B C O
TEAM

Via dei Prefetti 22, Roma Planimetrie

Piano Sesto - Soffitte



A B C O
TEAM

PATRIGEST

A B C O

ROMA (RM) - Via Dei Prefetti, 22-24

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

Roma, Via dei Prefetti 22 | Ottobre 2016 | 13

Via dei Prefetti 22, 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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

Roma, Via dei Prefetti 22 | Ottobre 2016 | 14

Via dei Prefetti 22, 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 dei Prefetti 22 | Ottobre 2016 | 15