

# FONDO IMMOBILIARE PROVINCIA DI ROMA

**Lotto 6-A**

**Via Luisa di Savoia, 14 – Roma – Italia**

Ottobre 2016



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



# Via Luisa di Savoia 14, Roma

## Localizzazione e descrizione

Immobile cielo terra, composto da un corpo di fabbrica che si eleva su 6 piani fuori terra oltre a 2 piani interrati, inizialmente costruito come edificio scolastico. Realizzato nella seconda metà del 900, di buona tipologia architettonica, ha una struttura portante in cemento armato con facciate esterne rifinite in cortina. A sviluppo planimetrico regolare, con due piccoli cortili di pertinenza di cui uno dotato di accesso carrabile, presenta pavimentazioni realizzate in graniglia di marmo e tramezzature in muratura finita a civile intonaco.



Dotato di un ingresso principale dal civico 14 di Via Luisa di Savoia oltre che di un ingresso secondario su Via Matteo Renato Imbriani. L'immobile è posto in zona Flaminio, non distante da Piazza del Popolo. La zona ha una vocazione prettamente mista, con una sufficiente presenza di uffici/studi privati e hotel. Nel complesso la localizzazione è da intendersi quindi di buon livello generale. Per quanto concerne l'accessibilità, si registra una buona presenza di mezzi di trasporto pubblico sia di superficie che con metropolitana (circa 350 m dalla fermata di Piazzale Flaminio).



# Via Luisa di Savoia 14, Roma

## Inquadramento urbanistico

Immobile edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 (anni '50).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 4 dicembre 2015 risulta che l'Immobile ricade nella Città Storica ed è compreso nei Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia.

Gli **interventi ammessi** prevedono:

a) interventi con cambi di destinazione d'uso rivolti solamente all'introduzione di funzioni destinate ad attrezzature per l'istruzione, universitarie, sanitarie, culturali, congressuali, per l'ordine pubblico e la sicurezza e militari, oltre a sedi amministrative pubbliche e essenziali per lo Stato.

L'immobile può essere soggetto a Variante al PRG per la rimozione del perimetro di "servizio pubblico di livello urbano".

Si sottolinea che oggi le Destinazioni d'Uso previste da PRG sono quelle ricomprese nei "Servizi Pubblici di Livello urbano", sono consentiti altresì interventi con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a servizi pubblici di livello urbano di seguito riportate:

- a) Attrezzature per l'istruzione superiore (attrezzature per l'istruzione secondaria);
- b) Attrezzature sanitarie (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale);
- c) Sedi amministrative pubbliche (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli, ivi incluso quello locale);
- d) Attrezzature universitarie (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive);
- e) Attrezzature sportive e per il tempo libero (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi);
- 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);

Nell'ipotesi di Variante al PRG per la rimozione del perimetro di "Servizio pubblico di livello urbano", le **destinazioni previste** sono:

- 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";
- g) *Parcheggi non pertinenziali*.

**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 Luisa di Savoia 14 | Ottobre 2016 | 3

# Via Luisa di Savoia 14, 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
Primo Interrato	901,1	718,3	0,0	157,8	3,3	0,0	0,0	21,7
Piano Seminterrato	199,7	199,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Terra	794,6	528,3	0,0	74,9	47,3	0,0	0,0	144,1
Piano Primo	644,7	585,1	0,0	59,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Secondo	645,8	486,0	98,5	61,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Terzo	547,3	486,0	0,0	61,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Quarto	547,3	486,0	0,0	61,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Piano Quinto	536,6	306,7	155,4	62,1	12,4	0,0	0,0	0,0
<b>TOTALS</b>		<b>SUPERFICIE LORDA EDIFICATA</b>				<b>SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE</b>		
		4.817,1	3.796,1	253,9	538,3	63,0	0,0	165,8

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



A B  C O  
TEAM

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

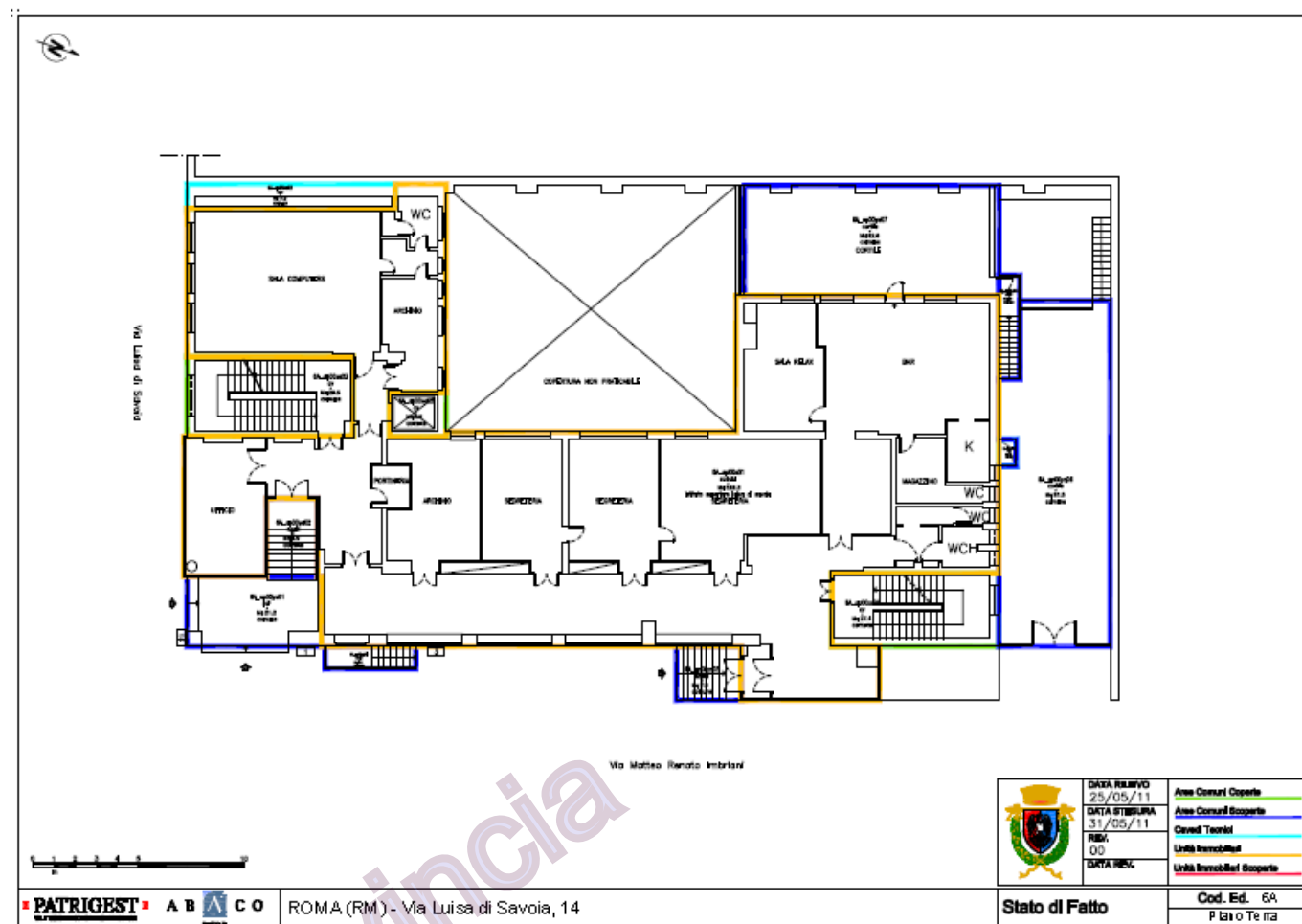
Real Estate for a changing world

Roma, Via Luisa di Savoia 14 | Ottobre 2016 | 4

# Via Luisa di Savoia 14, Roma

## Planimetrie

Pianta Piano  
Tipo



A B C O  
TEAM



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

Roma, Via Luisa di Savoia 14 | Ottobre 2016 | 5



# Via Luisa di Savoia 14, 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 Luisa di Savoia 14 | Ottobre 2016 | 6

# Via Luisa di Savoia 14, 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 Luisa di Savoia 14 | Ottobre 2016 | 7