

02/ complesso polivalente /roma/















ragosta real estate

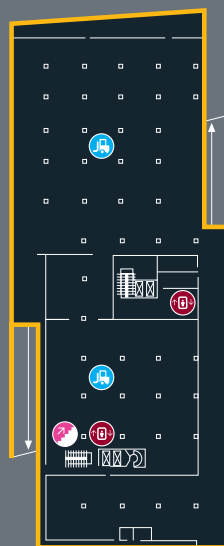


Offerta di vendita e/o locazione

Il presente documento propone l'offerta di vendita e/o locazione del fabbricato sito in Roma, in Viale della Bella Villa. L'offerta è relativa

sia all'intero complesso immobiliare, della superficie coperta di circa 12.270 metri quadri, sia porzioni dello stesso.

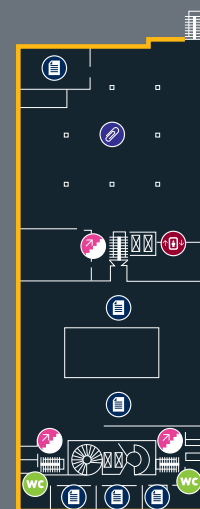
-  uffici
-  archivio
-  magazzino
-  wc
-  infermeria
-  ripostiglio
-  mensa
-  caveau
-  guardiana
-  portineria
-  ascensore / montacarichi
-  scale
-  parcheggi





piano seminterrato

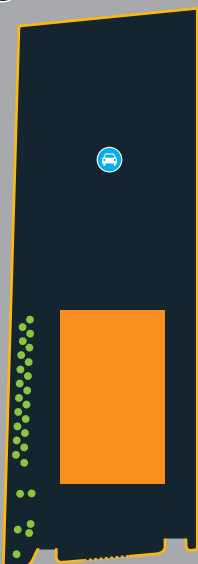


piano terra



primo piano

-  superficie coperta
-  superficie scoperta



pianta lotto intero

Descrizione della zona

Il complesso immobiliare che sorge a Roma, in Viale della Bella Villa n°222, è un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli, con forma rettangolare, che occupa una superficie in pianta di circa 3.200 metri quadri. L'immobile insiste su un'area recintata di circa 15.000 metri quadri, che, oltre al fabbricato, presenta una superficie scoperta circostante di oltre 11.800 metri quadri. La sua costruzione risale alla metà degli anni '90, e la progettazione, in conformità alle concessioni edilizie, è stata concepita per essere particolarmente funzionale rispetto ad un utilizzo

produttivo, commerciale e logistico. Il complesso è facilmente raggiungibile dalle principali arterie stradali della capitale. Si trova, infatti, ad un solo chilometro dalla Via Casilina, una delle principali strade di grande comunicazione della città, e, a meno di 2 chilometri dall'uscita 18 del GRA (grande raccordo anulare). È servito, poi, dalla fermata "Torre Spaccata" della vicina linea ferroviaria Roma-Pantano, e, inoltre, a circa dieci chilometri da esso si trova l'aeroporto internazionale di Ciampino, scalo di numerose compagnie aeree che forniscono servizi logistici

e spedizionieri. Una fermata della nuova linea metropolitana, attualmente in costruzione (linea C), renderà i collegamenti con il complesso ancora più agevoli. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato principalmente da attività di carattere industriale e commerciale; l'immobile, infatti, dista poche centinaia di metri da numerose aziende manifatturiere e da un grande centro commerciale.



Descrizione dell'immobile

La struttura portante del complesso è realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, così come il solaio che è in calcestruzzo armato precompresso.

Le tramezzature interne sono di tipo tradizionale, in forati di lapillo o pannelli in latero-gesso dello spessore di 8 cm. Tutti gli infissi, interni ed esterni alla struttura, sono realizzati in alluminio preverniciato. Il prospetto principale dell'edificio presenta una compagnatura in mattoni rossi a cortina, inquadrati nel telaio in cemento armato. L'accesso principale all'immobile è corredato da un'ampia pensilina, anch'essa in cemento armato. Gli altri tre prospetti del

fabbricato sono caratterizzati, oltre che dal rivestimento in mattoni rossi, da un ulteriore rivestimento in alluminio con strutture portanti e lamelle frangisole orientabili. L'edificio è composto da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. Il piano seminterrato è ampio circa 5.520 metri quadri, con un'altezza di circa 5,50 metri; lo spazio può essere utilmente adibito per un utilizzo d'immagazzinaggio. Il piano terra è ampio circa 3.185 metri quadri e presenta un ampio open space, ideale come magazzino, corredato da una sala mensa, una portineria ed alcuni uffici; è presente, inoltre, un locale

di circa 610 metri quadri, con ingresso indipendente, caratterizzato dalla presenza di un imponente e spazioso caveau, nonché dalla sala per il servizio di guardiania. Il piano ammezzato ha la funzione principale di ospitare uffici e locali di servizio; è ampio circa 260 metri quadri e dispone di un ballatoio di distribuzione per il collegamento dei locali. Il primo piano, infine, ha una superficie di 3.185 metri quadri, speculare a quella del piano terra, ed ospita un ampio open space, destinabile ad uffici, gli uffici di rappresentanza per la dirigenza aziendale, ed un vasto spazio da destinare sia ad archivio sia ad uso ufficio.

Dotazioni

:: Impianto elettrico e di messa a terra

:: Impianto idraulico di carico e scarico

:: Impianto termico caldo/freddo

:: Impianto di elevatori conforme a normativa su barriere architettoniche

:: Impianto di illuminazione d'emergenza

:: Impianto di rilevazione fumi

:: Impianto automatico antincendio (sprinkler)

:: Impianto anti-intrusione con sensori volumetrici

:: Impianto di videosorveglianza con monitors



Riepilogo metrico

:: seminterrato	5.520 mq
:: piano terra	3.185 mq
:: piano ammezzato	260 mq
:: primo piano	3.185 mq
:: copertura (locali tecnici)	120 mq
→ totale superfici coperte	12.270 mq

:: area esterna	11.800 mq
→ totale superfici scoperte	11.800 mq

→ totale superficie lotto	14.985 mq
----------------------------------	------------------

Perchè sceglierci

- :: Posizione strategica per la penisola
- :: Facile raggiungibilità stradale
- :: Localizzazione interna al GRA
- :: Vicinanza all'aeroporto internazionale di Ciampino
- :: Vicinanza alla rete ferroviaria regionale
- :: Vicinanza alla nuova linea C della metropolitana
- :: Vicinanza ad altri complessi produttivi-commerciali
- :: Ampia disponibilità di dotazioni tecniche
- :: Ampie aree manovre interne ed esterne
- :: Grossa versatilità di destinazione dell'immobile
- :: Ampia area per il parcheggio



ragosta real estate

via A. Diaz 102
80026 Casoria, Napoli
tel +39 081 5406090
fax +39 081 5406034
www.ragostarealestate.it
ufficio.vendite@ragostarealestate.it



grupporagosta

La **Ragosta Real Estate** è la divisione immobiliare del Gruppo Ragosta, una delle maggiori realtà imprenditoriali del sud Italia, attivo anche nel settore siderurgico, alberghiero e alimentare. Il modello di business adottato dalla **Ragosta Real Estate** è “globale” e si articola in tutti i comparti tipici del real estate: **il property, l’asset, il facility, il development management e l’agency**. Questo modus operandi ha permesso alla Ragosta Real Estate, nei suoi dieci anni di attività, di acquisire un know-how molto ampio e specifico, e oggi i professionisti che in essa operano sono in grado di poter dare valore anche ad asset immobiliari che si trovano in situazioni molto complesse, o che vengano da procedure

fallimentari o da dismissioni statali. La mission della **Ragosta Real Estate** è quella di creare un extra-valore per i propri clienti grazie alla completezza delle competenze acquisite sul campo, e grazie alle qualità professionali sviluppate dalle proprie risorse umane. Il suo patrimonio immobiliare raggiunge oggi un valore di 700 milioni di euro e si estende su tutto il territorio nazionale. Le soluzioni offerte sono molte e diversificate così da poter incontrare le esigenze più svariate del mercato, andando da interi portafogli immobiliari già messi a reddito, a singole unità customizzate per ogni necessità specifica dei clienti.

DISCLAIMER

La Ragosta Real Estate informa i destinatari del presente documento che tutte le informazioni in esso contenute sono coperte da riservatezza e non possono essere copiate, trasmesse a terzi o divulgate

in qualsiasi forma, senza il preventivo consenso della Ragosta Real Estate. Ogni violazione della normativa inerente alla privacy sarà perseguita ai sensi di legge. Il presente documento non costituisce

impegno contrattuale ma rappresenta una mera illustrazione a titolo puramente indicativo degli immobili e delle loro caratteristiche, ivi contenute.