

Spettabile  
**FONDI IMMOBILIARI ITALIANI S.G.R. S.P.A.**  
Via del Giorgione, 59  
00185 - Roma

Valtech Srl  
Via Giacomo Leopardi 8 - 20123 Milano  
Tel. 02-4815366 r.a. - Fax 02-4815390  
e-mail: mailbox@valtechmi.it

Alla cortese attenzione del Dott. Marco Sangiorgio

Milano, 21 Ottobre 2005

**Oggetto: parere di congruità sull'offerta di acquisto riguardante l'immobile del Fondo Immobiliare Alpha sito in Roma, via Rasella, 41**

Faccio seguito con la presente alla Vostra richiesta di fornirVi il parere di congruità circa l'entità del prezzo stabilito per il passaggio dell'immobile del Fondo Immobiliare Alpha ubicato in Roma, via Rasella, 41 nel patrimonio del Fondo Immobiliare Beta.

L'espressione del parere di congruità non ha potuto prescindere da un integrale aggiornamento alla data dell'ottobre 2005 del valore ascritto al bene durante l'ultima revisione semestrale effettuata nel giugno 2005.

Tale nuovo aggiornamento ha considerato tutte le variazioni da allora intercorse sull'immobile sia per quanto afferente la situazione locativa (come da Voi comunicatami) che per quanto risultante invece dal trend del locale mercato immobiliare senza tralasciare di considerare anche l'incremento (benché minimo) dell'indice di vetustà maturato dall'immobile nel periodo intercorso.

Così operando l'immobile di via Rasella 41 a Roma raggiunge oggi un valore di € 2.760.315 contro quello pari ad € 2.738.962 dallo stesso mostrato al giugno 2005.

Poiché il prezzo di possibile cessione sul quale si è chiamati ad esprimere il giudizio di congruità si identifica con la valorizzazione del bene al giugno 2005 (risultando pertanto pari ad € 2.738.962), se ne deduce che, l'offerta è inferiore al valore stimato del solo 0,77% e che quindi il proposto prezzo di cessione è sicuramente da giudicare non solo congruo ma perfettamente allineato alle attese del mercato immobiliare locale di settore.

Occorre tuttavia precisare come il conoscere che la cessione avverrà in favore del Fondo Immobiliare Beta metta quest'ultimo nella condizione tipica (come è ripreso nella relazione d'aggiornamento all'ottobre 2005 cui all'uopo si rimanda) di poter essere teoricamente considerato fra i soggetti presenti sul mercato in grado di valorizzare l'immobile anche a valori leggermente "fuori mercato" stante che il Fondo Beta stesso, possedendo già l'immobile confinante, potrebbe trovarsi nella situazione tipica che l'estimo immobiliare (almeno a livello didattico) definisce come passibile di risultare particolarmente vantaggiosa.

In realtà il principio generale sopra esposto, però, non trova affatto alcun concreto riscontro né giustificazione nell'ambito della casistica particolare in esame stante che il Fondo Immobiliare Beta, non conducendo direttamente né l'uno né il secondo dei beni in oggetto, non sembra affatto in grado di potersi avvantaggiare in alcun modo dalle possibili sinergie che proprietà congiunte e direttamente fruite solitamente permettono.

Alla luce di tutto quanto sopra, pertanto, si conferma come assolutamente equo ed allineato alle attese ed agli andamenti del locale mercato immobiliare di settore l'entità del prezzo proposto per il passaggio dell'immobile di via Rasella, 41 a Roma dal Fondo Immobiliare Alpha al Beta.

In fede,

Valtech S.r.l.

Dott. Arch. Antonio Dalleria

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio Dalleria', written in a cursive style.

**AGGIORNAMENTO ALL'OTTOBRE 2005  
DELLA STIMA DEL VALORE DI LIBERO MERCATO  
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL FONDO IMMOBILIARE ALPHA  
DEI FONDI IMMOBILIARI ITALIANI S.P.A.  
UBICATO IN COMUNE DI ROMA IN VIA RASELLA, 41**

Ottobre 2005

**Valtech**

---

Fimit 0009886 del 24/10/2005 Sevizi di Valutazione e Consulenza

---

**INDICE**

<b><u>ARGOMENTO</u></b>	<b><u>PAGINA</u></b>
PREMESSA	2
DEFINIZIONE DEL VALORE	2
LIMITI DEL PRESENTE AGGIORNAMENTO	3
BENI OGGETTO D'AGGIORNAMENTO DI STIMA	3
CRITERI DI VALUTAZIONE	4
STATO OCCUPAZIONALE	4
LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZE	4
SCELTE PROPEDEUTICHE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA	5
AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE	5
NOTA FINALE	7
ALLEGATO	

Spettabile  
**FONDI IMMOBILIARI ITALIANI**  
**SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.**  
Via Del Giorgione, 59  
00147 - ROMA

Valtech Srl  
Via Giacomo Leopardi 8 - 20123 Milano  
Tel. 02-4815366 r.a. - Fax 02-4815390  
e-mail: mailbox@valtechmi.it

Alla c.a. del Dott. Fabio Sarti

Milano, 19 Ottobre 2005

Oggetto: **Aggiornamento all'ottobre 2005 della stima del valore di libero mercato dell'immobile appartenente al Fondo Immobiliare Alpha dei Fondi Immobiliari Italiani S.p.A. ubicato in comune di Roma in via Rasella, 41.**

## PREMESSA

In conformità alle disposizioni ricevute ed all'incarico affidatoci, con la presente relazione, in qualità di esperto indipendente, si determina l'aggiornamento all'ottobre 2005 del valore di libero mercato dell'immobile facente parte del Fondo Immobiliare Alpha dei Fondi Immobiliari Italiani S.G.R. ubicato in Roma in via Rasella, 41.

Lo stesso bene è stato reso oggetto di revisione da parte nostra di progressivi aggiornamenti semestrali fino a quello del giugno 2005.

La valutazione, svolta in sintonia con quanto previsto al capitolo III, sezione II, paragrafi 2.5 (criteri di valutazione di beni immobili) e 3 (esperti indipendenti) del Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 20/9/1999, mira ad appurare il più probabile attuale valore di libero mercato imputabile al bene in esame tenendo a riferimento la data peritale e lo specifico scopo dell'aggiornamento s'identifica con la necessità di poter svolgere opportune considerazioni da parte della Committenza nel determinare il miglior prezzo ottenibile dalla cessione dell'immobile in questione.

## DEFINIZIONE DEL VALORE

Per valore di libero mercato abbiamo inteso il più probabile prezzo al quale la cessione della Proprietà esaminata potrà verosimilmente concludersi, facendo riferimento alla data del presente aggiornamento valutativo, nell'ipotesi che, prima di tale data, sia trascorso un ragionevole lasso di tempo (in dipendenza dalle tipologie e dalle ulteriori caratteristiche del bene nonché dalla situazione del mercato locale) durante il quale sia stata effettuata un'adeguata fase preparatoria alla commercializzazione, si sia determinato e concordato il valore del bene e si siano fissate altresì tutte le ulteriori particolari condizioni di vendita e le modalità di pagamento al fine di portare a compimento l'operazione di compravendita.

La definizione di valore di libero mercato suppone altresì che, nel sopra richiamato lasso temporale, il trend di mercato relativo a beni simili a quelli in esame, non abbia fatto mutare il livello di valore e che anche le condizioni economiche generali risultino identiche a quelle esistenti alla data dell'aggiornamento di stima.

Infine la valutazione di libero mercato esclude che si debbano considerare come incidenti nel trend del mercato locale tutte quelle operazioni di compravendita nelle quali almeno uno dei due soggetti contraenti possa essersi trovato in condizioni particolari e tali da indurlo a cedere o ad acquistare un bene a valori definibili come "fuori mercato".

Il fatto che sia intenzione della Committenza dismettere il bene in oggetto in favore del Fondo Immobiliare Beta costituisce pertanto una casistica atipica in quanto occorre ricordare che lo stesso Fondo Beta, risultando già proprietario del corpo di fabbrica adiacente a quello in oggetto, rientra fra i soggetti presenti sul mercato in grado di apprezzare il bene in modo tendenzialmente maggiore rispetto alla media dei residui potenziali acquirenti.

E' pertanto giusto segnalare fin d'ora come la valorizzazione a seguire prescindendo da qualsiasi tipo di plusvalenza che potrebbe derivare alla stima del bene da fattori sinergici conseguenti all'accorpamento delle proprietà e da altri ancora estranei alle normali e medie "domande" di mercato.

#### **LIMITI DEL PRESENTE AGGIORNAMENTO**

Il presente aggiornamento peritale è stato effettuato con le stesse limitazioni citate e riportate in apposito capitolo dell'ultimo aggiornamento semestrale (del giugno 2005) che vengono qui date per integralmente riprese e confermate.

#### **BENI OGGETTO D'AGGIORNAMENTO DI STIMA**

E' stato oggetto d'aggiornamento di stima il bene immobile ad uso misto residenzial/direzionale localizzato in comune di Roma, via Rasella, 41 attualmente quasi interamente libero fatta eccezione che per un'unità immobiliare ad uso residenziale occupata a tutt'oggi da un conduttore e sulla quale è attualmente in corso una procedura di ingiunzione di sfratto per morosità e per cessata locazione.

Nella valutazione risultano compresi gli impianti generali fissi allo stesso immobile afferenti o al suo servizio nonché le parti comuni e le opere esterne inscindibilmente legate ed al servizio dell'intero complesso.

Non sono stati invece fatti oggetto di valutazione tutti gli eventuali arredi, attrezzature, corredi ed i beni mobili in genere, gli impianti specifici oltre che tutti i beni di natura intangibile.

**CRITERI DI VALUTAZIONE**

Il criterio adottato, visto quanto già illustrato in premessa di definizione del valore (cfr.), ha teso a soddisfare le esigenze della Committenza aggiornando alla data odierna il più probabile valore di libero mercato imputato al bene nel giugno 2005.

Lo stesso fu originariamente identificato col metodo del confronto diretto da indagine di mercato ed è stato attualmente aggiornato sulla scorta di variazioni intercorse, andamento del trend del mercato immobiliare di settore e di ogni ulteriore mutamento avvenuto (maggior vetustà, nuove condizioni contrattuali, vendita singola, etc...).

**STATO OCCUPAZIONALE**

Il bene, all'atto dell'attuale aggiornamento, ha subito un'unica modifica riguardo alla situazione occupazionale riscontrata all'atto dell'aggiornamento al giugno 2005 e tale modifica ha riguardato l'unità immobiliare (circa 145 mq di archivi interrati e circa 130 mq di uffici a piano terra) che, precedentemente locata al Ministero del Tesoro, risulta oggi fra gli ambiti sfitti.

Per il resto l'immobile continua oggi a risultare interamente libero fatta eccezione che per un'unità residenziale occupata dal precedente conduttore nonostante l'ingiunzione di sfratto per morosità e per cessata locazione attualmente in corso come peraltro già al giugno scorso.

**LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZE**

Edificio ad uso uffici databile ai primissimi anni sessanta sviluppato su sei livelli fuori terra e due interrati.

L'immobile ricade nella zona centrale prossima a via Veneto ed a piazza Barberini il cui contesto urbano è caratterizzato da una prevalente presenza di edifici ad uso terziario direzionale.

La zona è servita da linee di mezzi pubblici sia di superficie che sotterranei e l'impianto storico, del 500, affianca edifici pubblici a costruzioni residenziali d'epoca di buono standing, architettura e prestigio poi trasformate in gran parte in uffici.

Anche l'edificio oggetto di stima ha subito tale tipo di trasformazione d'uso ed ha struttura in c.a. con le tamponature in muratura intonacata con il piano terra rivestito in pietra.

L'edificio ha tipologia a corte aperta ed internamente risultano presenti finiture che annoverano pavimentazioni in parquet e marmo, compartimentazioni in muratura, controsoffittature parziali in lastre di cartongesso, soffitti intonacati e serramenti esterni ed interni in legno.

I collegamenti verticali sono assicurati da un impianto elevatore.

La dotazione impiantistica è composta, oltre che dai tradizionali impianti, da quello di riscaldamento a metano.

Lo stato conservativo rilevato è stato giudicato buono anche alla luce dei lavori effettuati di recente e tesi all'adeguamento normativo.

Nel corso del primo semestre 2005 sono stati svolti interventi riparativi per circa € 15.200.

Per il prossimo futuro sono stati preventivati altri oneri manutentivi per circa € 10.000 che, data la minima entità e pur essendo già stati previsti al giugno 2005, non sono stati incrementati del relativo aumento medio fatto registrare nel periodo dai costi di costruzione per l'insignificante impatto economico che ne sarebbe derivato.

#### **SCELTE PROPEDEUTICHE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA**

Vanno richiamate qui per dati salienti le risultanze di quanto accaduto dal giugno 2005 ad oggi riguardo alla valutazione del bene in oggetto.

Partendo dai valori di libero mercato per bene libero e disponibile ascritto al bene esaminato in sede d'aggiornamento al giugno 2005 dell'originaria perizia, per l'attuale aggiornamento valorizzativo ai fini di una possibile vendita, abbiamo considerato:

- che il trend di mercato fatto mediamente registrare nell'ultimo anno di noti dati disponibili (luglio 2004/luglio 2005) dagli immobili direzionali romani ubicati in posizione centrale permette di valutarne l'incremento nella misura media del 9,28% e, quindi, dello 0,77% al mese e che pertanto, nel quadrimestre intercorso dall'ultimo nostro aggiornamento, il valore unitario deve essere considerato come incrementatosi del 3,09%;
- che l'incremento di cui sopra deve ritenersi in parte compensato dall'incrementato, benché di poco, grado di vetustà del bene valutabile in misura pari allo 0,33%;
- gli intercorsi mutamenti in termini di stato d'occupazione con l'avvenuta liberazione dell'unità precedentemente condotta dal Ministero del Tesoro.

Occorre pertanto segnalare come quest'ultimo mutamento abbia avuto un riflesso sensibile sotto l'aspetto valutativo stante che, corrispondendo al giugno 2005 il conduttore Ministero del Tesoro un'indennità d'occupazione superiore alle attese medie di redditività immobiliare su beni similari, nell'attuale aggiornamento la mancata plusvalenza da attualizzazione del delta fra reddito realmente percepito e quello medio ed equo di mercato si somma alla minusvalenza derivante dalla scelta metodologica di considerare perdurantemente sfitti per ulteriori 12 mesi gli ambiti liberi.

#### **AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE**

Sulla scorta di tutto quanto detto ai punti precedenti, si ha che l'aggiornamento alla data odierna del valore di libero mercato ascritto ai beni immobili esaminati al giugno 2005 può essere desunto come riportato in appresso.

Al giugno 2005 l'immobile in esame fu valorizzato partendo da valori unitari di riferimento di base pari ad €/mq 7.000 per la residenza e ad €/mq 6.200 per gli ambiti ad uffici.



Nel presente aggiornamento, confermate tutte le consistenze, l'incidenza degli ambiti comuni, le redditività ed i relativi tassi nonché i coefficienti di ragguglio già usati al giugno 2005 per gli spazi accessori agli usi dominanti e per considerare i vari livelli di piano, tali valori unitari sono stati incrementati del 3,09% mentre il coefficiente di vetustà è stato incrementato di 0,33.

Così operando l'unità residenziale occupata ad uso ufficio, oggetto di contenzioso per morosità e cessata locazione e di procedura di sfratto in corso, è stata ipotizzata come condotta con indennità d'occupazione per ulteriori 12 mesi.

La stessa, che libera e disponibile avrebbe un valore di € 199.517,64, ha visto il proprio apprezzamento abbattuto del 25% (come già al giugno 2005) per la sommatoria del contenzioso per morosità, cessata locazione e procedura di sfratto in atto e per l'uso improprio abitativo.

Al valore residuo di € 149.638,23 ed al tasso di redditività del 6,65%, dovrebbe pertanto corrispondere una redditività di €/anno 9.950,94 che, raffrontata al canone ultimo percepito pari ad €/anno 6.245,29, determina in € 3.630,45 la minus valenza da stato occupazionale attualizzata per 12 mesi al 4,5% e consente di stimare in € 146.007,78 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

Le unità sfitte sono state ipotizzate come perdurantemente libere per altri 12 mesi e, se equamente locate, le stesse avrebbero un valore di € 2.807.197,64.

Al tasso del 6,65% di redditività, a tale valore dovrebbe corrispondere il percepimento da parte della Proprietà di un canone annuo di €/anno 186.678,64 che risulta invece nullo nello stato di fatto in essere determinando una minus valenza immobiliare da mancata redditività che, attualizzata per 12 mesi al 4,5%, è stimabile in € 182.890,14 e porta pertanto il valore degli ambiti liberi ad un totale di € 2.624.307,50.

Si ha quindi:

- per porzioni occupate	€	146.007,78
- per porzioni libere	€	<u>2.624.307,50</u>
Totale	€	2.770.315,28
Arrotondato a	€	<u>2.770.000,00</u>

A tale valore vanno infine detratti € 10.000,00 previsti per le opere giudicate improrogabili per mettere il bene in normali condizioni di mercato e pertanto la stima finale è così desumibile a monte del minimo arrotondamento apportato:

- valore in condizioni "normalizzate"	€	2.770.315,28
- opere di manutenzione straordinaria necessarie	€	<u>10.000,00</u>
Totale	€	2.760.315,28
Arrotondato a	€	<u>2.760.000,00</u>