

**AGGIORNAMENTO AL 30/4/2006 DELLA
STIMA DEL VALORE DI LIBERO MERCATO
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL FONDO IMMOBILIARE ALPHA
DEI FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.P.A.
UBICATO IN COMUNE DI ROMA IN VIALE OCEANO PACIFICO, 42/48**

Maggio 2006

Valtech

Valtech Srl – Via Leopardi 8 – 20123 Milano - Tel. 02.4815336-366 – Fax 02.4815390 – e-mail: mailbox@valtchmi.it

INDICE

<u>ARGOMENTO</u>	<u>PAGINA</u>
PREMESSA	2
DEFINIZIONE DEL VALORE	2
LIMITI DEL PRESENTE AGGIORNAMENTO	3
BENI OGGETTO D' AGGIORNAMENTO DI STIMA	3
CRITERI DI VALUTAZIONE	3
STATO OCCUPAZIONALE	4
LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZE	4
SCELTE PROPEDEUTICHE ALL' AGGIORNAMENTO DELLA STIMA	5
AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE	5
NOTA FINALE	6

Spettabile
FONDI IMMOBILIARI ITALIANI
SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.
Via Del Giorgione, 59
00147 – ROMA

Alla c.a. del Dott. Fabio Sarti

Milano, 2 Maggio 2006

Oggetto: Aggiornamento al 30/04/2006 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 viale Oceano Pacifico, 42/48.

PREMESSA

In conformità alle disposizioni ricevute ed all'incarico affidatoci, con la presente relazione, in qualità di esperto indipendente, si determina l'aggiornamento alla data del 30 Aprile 2006 del valore di libero mercato dell'immobile facente parte del Fondo Immobiliare Alpha dei Fondi Immobiliari Italiani S.G.R. ubicato in Roma in viale Oceano Pacifico, 42/48.

Lo stesso bene è stato reso oggetto di revisione da parte nostra di progressivi aggiornamenti semestrali fino a quello del dicembre 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 del 30 Aprile 2006 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 e, quindi, nella possibilità di esprimere giudizi di congruità circa le offerte ricevute.

DEFINIZIONE DEL VALORE

Per valore di libero mercato abbiamo inteso il miglior 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 similari 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 del presente 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”.

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 dicembre 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 direzionale localizzato in comune di Roma, viale Oceano Pacifico, 42/48 attualmente interamente libero e disponibile.

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 edilizio.

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 alla fine del dicembre 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.

STATO OCCUPAZIONALE

Il bene, all'atto dell'attuale aggiornamento, ci è stato confermato come nella medesima situazione occupazionale riscontrata all'atto dell'aggiornamento al dicembre 2005.

Corre tuttavia l'obbligo di ricordare come, fino all'aggiornamento proposto al giugno 2005, l'immobile risultasse interamente locato ad un unico Conduttore con una contrattualistica in grado di determinare plusvalenze immobiliari e come, invece, nell'aggiornamento al dicembre 2005, risultando lo stabile libero, la sua valutazione risentisse sia dell'attualizzazione delle minus valenze da mancato reddito supposte perduranti per 12 mesi che delle spese ritenute necessarie per apportarvi migliorie tese a facilitarne appunto la ricollocazione sul locale mercato immobiliare delle locazioni.

LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZE

L'edificio in oggetto, ad uso uffici e databile alla fine degli anni sessanta, si sviluppa su tre livelli fuori terra e due interrati.

In interrato si hanno sia uffici che ambiti comuni come la sala riunioni oltre che centrali tecnologiche mentre le porzioni fuori terra sono mono uso direzionali fatta eccezione per il secondo piano che ospita ambiti tecnologici.

L'immobile ricade nella zona residenziale dell'Eur di cui il viale su cui ha accesso il bene costituisce uno dei principali assi di collegamento sia verso il centro città che verso il G.R.A. e la rete autostradale nonché verso l'aeroporto Leonardo da Vinci.

Il contesto urbano è caratterizzato da una prevalente presenza di edifici ad uso abitativo cui si sono affiancati importanti insediamenti a carattere terziario direzionale.

La struttura in cemento armato dell'edificio origina una tipologia a villetta bifamiliare che, pur originaria del 1969, ha subito due successive ristrutturazioni per quanto afferente gli interni che hanno teso all'accorpamento delle due originarie unità ed alla trasformazione d'uso in uffici.

Buono l'uso materico e lo standing generale.

Impiantisticamente esistono due impianti elevatori, riscaldamento a gasolio, condizionamento estivo, impianto elettrico oltre all'usuale dotazione.

Lo stato occupazionale vede il bene interamente sfitto stante che il precedente conduttore Ministero dell'Interno ha liberato l'immobile da cose e da persone e comunicato alla Proprietà il recesso a far data dal 24/6/2005 dalla quale ha dovuto un solo semestre di locazione come da contratto.

Lo stato conservativo rilevato è stato giudicato discreto nonostante che nell'ultimo periodo non si siano operate migliorie sensibili che, nell'ultimissimo periodo, sono del tutto mancate.

La Committenza, propedeuticamente all'aggiornamento di stima semestrale al dicembre 2005, ha segnalato che, a seguito della liberazione integrale dell'immobile, prima di una sua eventuale ricollocazione sul mercato locativo, sarebbe risultato necessario provvedere a porre in essere notevoli misure di ripristino con particolare riferimento all'impiantistica ed all'uopo furono preventivati interventi per una spesa totale di € 1.500.000 (e, quindi, di circa € 970.000 superiore a quella ipotizzata fino al semestre precedente) da noi pertanto assunta come necessaria per una piena "normalizzazione" del bene nell'aggiornamento allo stesso dicembre 2005.

SCELTE PROPEDEUTICHE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Vanno richiamate qui per dati salienti le risultanze di quanto accaduto dal dicembre 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 dicembre 2005 dell'originaria perizia, per l'attuale espressione di congruità dei proposti valori di vendita, abbiamo considerato:

- che il trend di mercato fatto mediamente registrare nell'ultimo quadrimestre dagli immobili direzionali romani ubicati in posizione analoga potesse in prima approssimazione ritenersi compensato dall'incrementato, benché di poco, grado di vetustà del bene;
- come nel periodo intercorso tra il giugno ed il dicembre 2005 siano state esattamente identificate e quantificate le opere di miglioria da effettuare sia per "normalizzare" l'edificio che per metterlo nelle condizioni di potersi far garante di una nuova e congrua redditività immobiliare.

AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE

Sulla scorta di tutto quanto detto ai punti precedenti, si ha che l'aggiornamento alla data del 30 Aprile 2006 del valore di libero mercato ascritto al bene immobile esaminato al dicembre 2005 può essere desunto come riportato in appresso.

Al dicembre 2005 all'immobile in esame fu attribuito, per bene libero e disponibile, un valore di € 6.557.678,15 che fu poi corretto sia in funzione della mancata redditività supposta come perdurante per dodici mesi, sia dell'importo delle opere necessarie per rimetterlo in normali condizioni di mercato rispetto allo stato medio dei similari fabbricati il cui valore fu preso a riferimento di base e sia, infine, dell'importo necessario per porre in essere le opere ritenute imprescindibili ad una ricollocazione del bene sul mercato immobiliare locale delle locazioni.

Ripercorrendo la medesima strada, alla luce dei trascurabili mutamenti intercorsi sia sul trend del locale mercato immobiliare di settore che afferenti il maggior minimo grado di vetustà, si può identificare il più probabile scenario di riferimento da tenere a base valorizzativa in quello considerante come confermato alla fine dell'aprile 2006 il valore di circa € 4.610.000 attribuito all'immobile al dicembre 2005, sommandogli la quota parte di quanto a dicembre 2005 detratto per attualizzazione dei mancati redditi da perdurante sfittanza ed afferenti il periodo successivo alla data di riferimento del presente parere di congruità.

Al valore assegnato all'immobile a monte delle decurtazioni di cui sopra, avrebbe dovuto corrispondere una redditività equa di mercato di €/anno 459.037,47 che, tenendo a riferimento le ipotesi svolte al dicembre 2005, fu supposta come perdurante fino al 31/12/2006.

Pertanto l'attualizzazione di tale minusvalenza conteggiata da fine aprile a fine dicembre 2006, comporta un incremento del valore immobiliare stimato al dicembre 2005 pari ad € 227.000 circa che fa salire ad € 4.837.000 il valore dell'asset in esame se compravenduto alla data di riferimento peritale.

Tale valore permette di giudicare tutte e tre le offerte ricevute come interessanti ed economicamente valide stante che il valore stimato risulta inferiore del 3,3% circa all'entità dell'offerta minima permettendo quindi di giudicarla congrua mentre, rispetto invece a quella media il divario sale al 13,6% permettendo di giudicarla molto interessante da un punto di vista economico.

Infine, nei confronti dell'offerta massima, il divario si attesta sul 25,6% circa rendendo sicuramente più che economicamente conveniente la proposta compravendita che, comunque, deve essere giudicata come verosimilmente in qualche modo inficiata da interessi particolari (a noi non noti) senza escludere l'ipotesi di una probabile trasformazione integrale in grado di estraniare l'offerta stessa dall'ambito della definizione di valore di libero mercato come anche testimoniato dallo scostamento delle offerte ricevute che divergono fra loro in modo assolutamente inusuale e fino al 30%.

Nel più che positivo giudizio già più sopra espresso su tutte e tre le offerte ricevute influisce anche la considerazione che di fatto al ricavato la Proprietà, in caso di reale chiusura della transazione in tempi brevi, potrà aggiungere il beneficio economico derivante dal risparmio dell'onere legato alle spese stimate come necessarie per ricollocare il bene sul mercato delle locazioni.

NOTA FINALE

Il presente aggiornamento valutativo è stato prodotto esclusivamente per la Vostra Società e per l'uso specifico descritto in premessa.

Può essere mostrato ad altri Vostri eventuali consulenti, al C.d.A., a possibili acquirenti terzi ma non a qualunque altra persona fisica e/o giuridica senza la nostra preventiva approvazione scritta e né tutto né parte del presente rapporto d'aggiornamento né alcun riferimento ad esso possono essere citati, pubblicati o riprodotti in qualsiasi modo senza la nostra preventiva approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede,

Valtech S.r.l.

