

**Parere di congruità sull'offerta di  
acquisto relativa all'immobile del  
Fondo Immobiliare Alpha,  
situato a Roma  
Via Colombo, 70**

*Maggio 2009*

Spettabile  
FONDI IMMOBILIARI ITALIANI S.G.R. SpA  
Via Crescenzo, 14  
00193 Roma

Milano, 13 maggio 2009

## **1. Premessa**

Obiettivo della presente Relazione è fornire il Parere di congruità sull'offerta di acquisto di un immobile del Fondo Immobiliare Alpha, situato nel comune di Roma in Via Colombo n.70.

Con incarico conferitole da FIMIT Sgr, *Scenari Immobiliari* è stata chiamata ad esprimere un parere di congruità relativo al prezzo indicato in

**Euro 25.500.000,00**  
**(venticinquemilionicinquecento/00)**

## **2. Definizione di immobile (o complesso immobiliare) e di valore di mercato**

Per immobile (o complesso immobiliare) si intende l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

Per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

### **3. Criterio metodologico**

Per esprimere il Giudizio di Congruità *Scenari Immobiliari* ha adottato metodi e principi di generale accettazione, utilizzando in particolare il metodo sintetico-comparativo.

#### Criterio sintetico-comparativo

Si utilizzano come parametri di riferimento dati ricavati dall'analisi dei prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene. Le quotazioni rilevate subiscono in seguito operazioni di aggiustamento in modo da tener conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, così da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili.

Inoltre è stata effettuata un'analisi specifica dell'andamento del mercato immobiliare generale e locale, estrapolando ed elaborando tutti i dati necessari per la valutazione dell'immobile.

### **4. Caratteristiche dell'incarico**

Nell'esprimere il presente Giudizio di Congruità, *Scenari Immobiliari* agisce in qualità di Esperto Indipendente del Fondo Immobiliare Alpha, in conformità a quanto contenuto nel contratto sottoscritto con FIMIT Sgr e con la normativa vigente, e in considerazione dei seguenti limiti:

- a) il computo delle superfici e la determinazione dei canoni di locazione in essere sono stati effettuati sulla base della documentazione fornitaci dalla SGR;
- b) le certificazioni urbanistiche, catastali, di provenienza e tutte le altre documentazioni fornite dalla proprietà sono state assunte come veritiere.

## ***5. Localizzazione e descrizione del bene immobiliare***

Via Cristoforo Colombo si trova in una zona semiperiferica del comune di Roma, a sud – ovest del centro storico cittadino, all'interno del quartiere Garbatella.

Via Cristoforo Colombo è un importante asse di scorrimento urbano, in quanto congiunge viale Marco Polo al quartiere Eur.

Il tessuto urbano si caratterizza per un'alta densità edilizia, a destinazione prevalentemente terziaria e residenziale. Gli edifici si caratterizzano per un'impostazione architettonica di stampo fascista, anche se il quartiere conserva ad oggi un carattere sperimentale di borgata a misura d'uomo, contrapposta al vicino quartiere di Tor Marancia.

L'immobile è facilmente accessibile, sia con i mezzi privati che con quelli pubblici, poiché ubicato in prossimità della Tangenziale Est. Non lontano dallo stesso, inoltre, si trova la stazione ferroviaria Ostiense, nonché le fermate metropolitane della linea B Garbatella e Piramide.

L'unità oggetto di perizia coincide con una porzione di un complesso immobiliare risalente agli anni sessanta. L'immobile, un edificio cielo - terra ad un unico corpo di fabbrica con pianta geometrica rettangolare, si sviluppa per 11 piani fuori terra, nonché due livelli interrati destinati ad autorimessa e locali tecnici. La copertura è a falde inclinate.

La struttura, in cemento armato, con rivestimento in tessere di laterizio, presenta aperture a nastro dotate di ampie vetrate e disposte in maniera simmetrica e regolare.

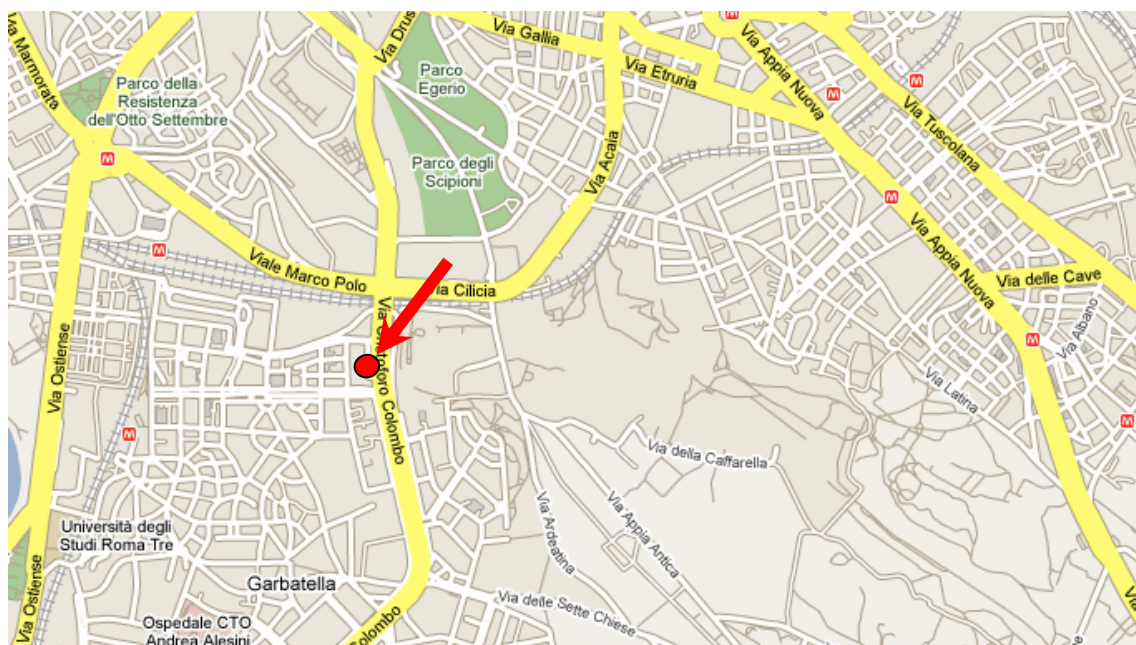
Le unità direzionali rientranti nella porzione di immobile oggetto di interesse si dispongono lungo il perimetro dello stesso, alle quali si accede attraverso un corridoio, che si estende lungo due vani scala dotati di ascensore.

Lo stato di manutenzione e di conservazione generale dell'immobile è buono.

L'immobile, ad eccezione per l'autorimessa ubicata al piano seminterrato ed attualmente locata ad un operatore privato, risulta sfitto.

# SCENARI IMMOBILIARI®

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



# SCENARI IMMOBILIARI®

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

## Dati catastali

Comune	Indirizzo	Catasto NCEU	Foglio	Mappale	Sub	Piano	Categoria
Roma	via Cristoforo Colombo,70	1	822	207	1	S2	C/6
			822	207	3	PT	C/1
			822	207	4	P1	A/10
			822	207	5	P2	A/10
			822	207	6	P3	A/10
			822	207	7	P4	A/10
			822	207	8	P5	A/10
			822	207	9	P6	A/10
			822	207	10	P7	A/10
			822	207	11	P8	A/10
			822	207	12	P9	A/10
			822	207	13	P10	A/10
			822	207	14	P11	A/10
			822	207	15	S1	C/2
			822	207	16	S1	D/1
			822	207	20	S1	A/10
822	207	21	PT	A/10			

## Superfici lorda e raggugiata per destinazione d'uso

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Superficie</u>	<u>%</u>	<u>Superficie raggugiata</u>
Ufficio/terziario	5.906	100%	5.906
Balconi/terrazzi	464	0%	0
Locali tecnici/vani condominial	239	0%	0
Archivi/ripostigli/depositi	1.327	40%	531
Connettivo	2.100	15%	315
Spazi comuni aperti	295	0%	0
Garage/posti auto/box	1.236	40%	494
<b>Totale</b>	<b>11.567</b>		<b>7.246</b>

## Stato locativo

<i>Conduttore</i>	<i>Uso contratto</i>	<i>Decorrenza</i>	<i>Canone annuo</i>	<i>I scadenza contratto</i>	<i>II scadenza contratto</i>
Omnitel Pronto Italia S.p.a	Antenna	01/05/2000	20.764,24		30/04/2008
Autoparking 2T	Parcheggio	01/07/2000	45.087,00	30/06/2006	30/06/2012

**6. Processo valutativo**

Considerato che l'immobile, ad eccezione dell'autorimessa al piano seminterrato, risulta vuoto, si è ritenuto opportuno utilizzare esclusivamente il criterio sintetico-comparativo, che si basa su dati inerenti le quotazioni del mercato immobiliare di riferimento. A tal proposito si è effettuata un'analisi di mercato avvalendosi di fonti dirette e indirette.

Le fonti utilizzate per la determinazione dei valori di mercato sono:

- *Banca dati Scenari Immobiliari/RealValue*
- *Agenzia del Territorio*
- *indagine diretta realizzata ad hoc*

In relazione alla tipologia e all'ubicazione l'indagine di mercato giunge ai seguenti range in termini di valori di vendita.

<b><u>Fonte</u></b>	<b><u>Min</u></b> (€/mq)	<b><u>Max</u></b> (€/mq)	<b><u>VMF</u></b> (€/mq)
Banca dati Scenari Immobiliari	2.700	5.100	4.200
Agenzia del Territorio	3.700	4.400	
Indagine diretta	2.500	4.500	

Da considerazioni inerenti le caratteristiche intrinseche del bene immobiliare (vetustà, stato di manutenzione, struttura esterna e interna, rifiniture, ecc.) ed estrinseche (mercato immobiliare di riferimento, particolare congiuntura economica e relativi effetti sulle aspettative di rendimento, ecc), *Scenari Immobiliari* ha ritenuto opportuno utilizzare un range di valori unitari di riferimento pari a 3.200-3.600 euro/mq.

La superficie a cui associare i valori unitari di mercato per la determinazione del possibile valore di mercato è quella ragguagliata riportata nel precedente paragrafo, pari a 7.246 mq.

Moltiplicando questa superficie per i valori unitari sopra indicati, si ottiene, con adeguato arrotondamento:

	<b><u>Min</u></b> (€)	<b><u>Max</u></b> (€)
<i>Valore complessivo</i>	23.200.000	26.100.000



## 7. *Giudizio di congruità*

Il giudizio di congruità è stato espresso da *Scenari Immobiliari* sulla base dei risultati conseguiti al termine delle seguenti fasi operative:

- analisi delle informazioni e della documentazione relativa all'immobile
- esecuzione di adeguate e aggiornate indagini di mercato sia a livello generale che focalizzate sul segmento di appartenenza dell'oggetto di analisi e conseguenti considerazioni in merito alla particolare congiuntura immobiliare e al livello delle attuali attese e andamenti del mercato immobiliare locale
- considerazioni sul posizionamento del prezzo offerto all'interno del range prima definito. La vicinanza all'estremo superiore del range, soprattutto alla luce dell'attuale situazione di mercato e dello stato locativo, rendono l'offerta d'acquisto di particolare interesse.

Tutto ciò premesso, è opinione di *Scenari Immobiliari* che, alla data odierna, il prezzo di vendita, sottoposti da FIMIT Sgr, relativo all'immobile situato in Roma, Via Colombo 70, pari a

**Euro 25.500.000,00**  
**(venticinquemilionicinquecentomila/00)**

nell'ipotesi di vendita nell'attuale stato di fatto sia da ritenere **CONGRUO**.



Maurizio Sinigaglia