



---

Milano, 27 marzo 2019

Spettabile  
DeA Capital Real Estate SGR Spa  
Fondo Alpha Immobiliare  
Via Saverio Mercadante 18  
00198 Roma

All'attenzione della dott.ssa Marisa Spisso e del Dott. Giacomo Ghirelli

Oggetto: parere di congruità sul prezzo di vendita offerto per l'immobile sito a Roma, via Casilina 1/3.

## 1. Premesse e finalità dell'incarico

In conformità con l'incarico da Voi conferitoci, ci è stato chiesto di esprimere un parere di congruità relativamente alla vendita di un immobile da parte del Fondo denominato "Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" (di seguito anche "il Fondo").

Il presente documento ha l'obiettivo di verificare la congruità tra il prezzo come indicato all'interno dell'offerta d'acquisto datata 20/03/2019 e il valore di mercato relativo all'immobile sito in Roma, via Casilina 1/3.

In particolare, si fa riferimento alla seguente documentazione:

- E-mail ricevuta in data 25 marzo 2019 relativa ad un'offerta d'acquisto datata 20/03/2019 per un importo complessivo pari a 17.200.000 euro.

Il presente motivato parere ha carattere consultivo ed indipendente e non potrà essere divulgato o mostrato a terzi estranei senza il preventivo consenso scritto di chi scrive, fatte salve le fattispecie previste dalla normativa vigente o per espressa richiesta delle autorità competenti e non dovrà inoltre essere impiegato a fini diversi da quelli per cui viene redatto.



## 2. Definizione del valore di mercato

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- a) che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare il bene;
- b) che, anteriormente alla data della vendita, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la vendita;
- c) che non vengano prese in considerazione eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come “fuori mercato”.

## 3. Verifica di congruità

Ai fini della conferma della congruità tra il prezzo come indicato nell’offerta d’acquisto datata 20/03/2019 e il valore di mercato, chi scrive ha fatto riferimento al valore alla data del 31/12/2018 così come determinato da parte della scrivente all’interno del Report di valutazione semestrale.

Si riporta di seguito una tabella di confronto tra il valore come indicato all’interno dell’offerta d’acquisto e il valore di mercato al 31/12/2018.

<b>Valore di mercato al 31/12/2018</b>	€ 15.840.000
<b>Proposta formulata in sede d’acquisto</b>	€ 17.200.000
<b>Delta % proposta d’acquisto/ valore di mercato</b>	<b>8,6%</b>



---

Dalla verifica effettuata emerge che il prezzo praticato in sede di proposta di acquisto sia da considerarsi congruo rispetto al valore di mercato al 31/12/2018 del bene immobiliare in oggetto poiché lo scostamento rilevato risulta inferiore al 10%.

Con i migliori saluti,

Avalon Real Estate S.p.A.

Dott. Luigi Rabuini<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Partner e Amministratore Delegato di Avalon Real Estate S.p.a.