



---

Milano, 20 luglio 2018

Spettabile

DeA Capital Real Estate SGR Spa

Fondo Alpha Immobiliare

Via Saverio Mercadante 18

20121 Milano

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

Oggetto: parere di congruità sul prezzo di vendita di due immobili attigui siti a Roma, rispettivamente in Via Capitan Bavastro 174 e Via Cristoforo Colombo 44.

## 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 due immobili 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 formulato in sede di proposta vincolante d'acquisto e il valore di mercato relativo alle unità immobiliari situate a Roma, rispettivamente in Via Capitan Bavastro 174 e Via Cristoforo Colombo 44.

In particolare, si fa riferimento alla seguente documentazione:

- E-mail ricevuta in data 20 luglio 2018 relativa ad una proposta d'acquisto per un importo complessivo pari a 53.000.000 euro;
- Documento in formato .pdf della "proposta vincolante per l'acquisto degli immobili situati in Roma, Via Capitan Bavastro 174 e in Roma, Via Cristoforo Colombo 44".

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 formulato in sede di proposta vincolante d’acquisto e il valore di mercato, chi scrive ha fatto riferimento al valore alla data del 30/06/2018 così come determinato da parte della scrivente all’interno del documento denominato “Fondo Alpha - Relazione sulla Valutazione Semestrale al 30-06-2018”.

Si riporta di seguito una tabella di confronto tra il valore oggetto di proposta vincolante d’acquisto e il valore di mercato al 30/06/2018.

Valore di mercato al 30/06/2018 dell'immobile sito in Roma, Via Capitan Bavastro 174	14.630.000 €
Valore di mercato al 30/06/2018 dell'immobile sito in Roma, Via Colombo 44	44.230.000 €
<b>Valore di mercato degli immobili al 30/06/2018</b>	<b>58.860.000 €</b>
Prezzo formulato in sede di proposta d'acquisto per dell'immobile sito in Roma, Via Capitan Bavastro 174	14.100.000 €
Prezzo formulato in sede di proposta d'acquisto per l'immobile sito in Roma, Via Colombo 44	38.900.000 €
<b>Prezzo formulato in sede di proposta d'acquisto</b>	<b>53.000.000 €</b>
<b>Delta % Prezzo di vendita / Valore di mercato</b>	<b>10%</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 30/06/2018 dei beni immobiliari 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.