

AGGIORNAMENTO AL 17/12/04 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 LANCIANI, 11

Dicembre 2004

AS

Valtech

-Fimit 0012259 del 27/12/2004 Servizi di Valutazione e Consulenza

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	7

79

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, 17 Dicembre 2004

Oggetto: **Aggiornamento alla data odierna 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 Lanciani, 11.**

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 odierna 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 Lanciani, 11

Lo stesso bene è stato reso oggetto di revisione da parte nostra di progressivi aggiornamenti semestrali fino a quello del giugno 2004.

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 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.

AS

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 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".

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 2004) 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, via Lanciani, 11 attualmente locato al Ministero dell'Economia e delle Finanze.

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 2004.

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...).

AS

STATO OCCUPAZIONALE

Il bene, all'atto dell'attuale aggiornamento, ci è stato confermato come nella medesima situazione occupazionale riscontrata all'atto dell'aggiornamento al giugno 2004.

Corre tuttavia l'obbligo di ricordare come, mentre a tale data il Conduttore ente pubblico versava alla Proprietà solo un'indennità di occupazione pari ad €/anno 394.385 circa (che per metodologia valorizzativa fu assunta come di possibile perdurante validità per altri 12 mesi dalla data del giugno 2004), attualmente fra Proprietà e Conduttore risultino già concordate le modalità per la stesura di un nuovo contratto e sia già stato congruito il nuovo canone.

Quest'ultimo, post opere di miglioria da apportare all'immobile e giudicate come incidenti economicamente per circa € 1.000.000, risulterà pari ad €/anno 687.000 e farà riferimento ad un contratto tradizionale (per l'uso direzionale) di durata 6 anni più sei anni.

Per l'esecuzione delle opere di miglioramento in programma è ipotizzato necessario un corso di cantiere di 12 mesi che peraltro non richiederà l'allontanamento neppur temporaneo dell'occupante.

LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZE

L'edificio in oggetto è ad uso uffici e risulta databile alla seconda metà degli anni quaranta.

Lo stesso sviluppa sei livelli fuori terra e due interrati.

L'immobile ricade nella zona semicentrale della circoscrizione Nomentana in cui il contesto urbano è caratterizzato da una prevalente presenza di edifici ad uso abitativo di media densità ben serviti da un'adeguata dotazione di servizi, infrastrutture ed attrezzature commerciali.

Anche l'infrastrutturazione viaria locale consente agevoli spostamenti e collegamenti grazie anche ai mezzi pubblici presenti su gomma in superficie ed in sotterraneo dalla non lontana linea metropolitana.

La tipologia edilizia è a corpo singolo e la struttura in calcestruzzo determina tamponature in muratura nei piani fuori terra interamente adibiti ad uffici mentre gli interrati ospitano archivi e depositi.

La porzione di base della facciata è rivestita in pietra mentre in elevazione si alternano fasce ad intonaco ad altre a facciata continua.

La copertura è piana in lastrico solare rivestito in marmette ed ospita gli impianti tecnologici.

Internamente risultano presenti finiture che annoverano pavimentazioni in granito ed in marmo, compartimentazioni in muratura, controsoffittature parziali in lastre di cartongesso con altre parti di soffitti intonacate e serramenti esterni ed interni in legno.

I collegamenti verticali sono assicurati da tre rampe di scale di cui una di rappresentanza e da due impianti elevatori.

La dotazione impiantistica è composta, oltre che dai tradizionali impianti, da quello di riscaldamento a gasolio e dall'impianto elettrico.

Lo stato conservativo rilevabile attualmente può essere giudicato solo come sufficiente/discreto in virtù delle non certo ottimali condizioni dell'interno e della mancanza dell'impianto di condizionamento.

SCELTE PROPEDEUTICHE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Vanno richiamate qui per dati salienti le risultanze di quanto accaduto dal giugno 2004 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 2004 dell'originaria perizia, per l'attuale espressione di congruità del proposto valore di vendita, abbiamo considerato:

- che il trend di mercato fatto mediamente registrare nell'ultimo semestre dagli immobili direzionali romani ubicati in posizione semicentrale potesse in prima approssimazione ritenersi compensato dall'incrementato, benché di poco, grado di vetustà del bene;
- come dal giugno 2004 ad oggi siano nettamente mutate le garanzie sul futuro reddito con un rilevante impatto circa l'incremento del canone già congruito rispetto all'indennità d'occupazione (incremento di poco meno del 75%) e circa il ben minore rischio imprenditoriale in capo ad un eventuale acquirente (contratto 6 + 6 anni contro un'indennità annua d'occupazione);
- come nel periodo intercorso siano state esattamente identificate, concordate e quantificate le opere di miglioria da effettuare per "normalizzare" l'edificio e metterlo nelle condizioni di farsi garante della nuova e già congruita redditività immobiliare.

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 2004 può essere desunto come riportato in appresso.

Al giugno 2004 all'immobile in esame fu attribuito, per bene libero e disponibile, un valore di € 4.450.000 circa che poi corretto sia in funzione della redditività in essere che 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.

Ripercorrendo la medesima strada alla luce dei mutamenti intercorsi, a monte dei minimi arrotondamenti apportati, applicando al valore del giugno 2004 il delta registrato dal mercato, l'incrementato grado di vetustà e detratte le spese per opere di miglioria identificate e quantificate, si ha un valore per bene libero e ante sua "normalizzazione" (opere di ammodernamento) ad oggi identificabile in circa € 3.450.000,00.

AD

A tale valore, al tasso del 6,8% considerando la destinazione specifica di uffici pubblici, il posizionamento e la categoria del Locatore, dovrebbe far riscontro un canone di €/anno 234.600 contro i quasi € 394.400 di fatto percepiti fino al compimento delle opere.

Avendo supposto che queste ultime possano durare per 12 mesi per poi far entrare in vigore quanto di recente già congruito, si avrà per il prossimo anno una plusvalenza da redditività in essere pari a €/anno 159.800 che, attualizzata al tasso del 4,5% supponendo canoni mensili mediamente anticipati, con la formula finanziaria dell'accumulazione iniziale di rate mensili, determina un plusvalore di circa € 156.600 che porta il valore a:

- per bene libero nelle attuali condizioni	€	3.450.000,00
- plusvalenza da redditività in essere per 12 mesi =	€	<u>156.600,00</u>
Totale	€	<u>3.606.600,00</u>

Per i successivi 12 anni si avrà invece, ad opere eseguite e date come in grado di elevare il valore del bene in modo allineato al loro costo (e quindi pari ad € 4.606.600), un canone di €/anno 687.000,00 contro quello di €/anno 313.250 circa mediamente attendibile dal mercato (e conteggiato applicando al valore post opere e ad euro oggi il tasso di redditività di mercato del 6,8%).

Pertanto per i dodici anni successivi al primo si determinerà una plusvalenza da redditività in essere pari ad €/anno 373.750 che, accumulata come già più sopra alla fine del 2005 e poi attualizzata ad oggi al tasso di sconto del 4,5%, permette di conteggiare il valore finale del bene per transazione singola e nell'attuale stato fisico ed occupazionale, in:

- per bene nelle attuali condizioni locative ed ante opere	€	3.606.600,00
- plusvalenza da redditività in essere per 144 mesi =	€	<u>3.473.600,00</u>
Subtotale	€	7.080.200,00
- decremento per oneri di attualizzazione =	€	<u>152.600,00</u>
Totale per bene nell'attuale stato fisico ed occupazionale =	€	6.927.600,00
Arrotondato a =	€	<u>6.925.000,00</u>

AD

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., al Condatore, 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.

