

AGGIORNAMENTO AL NOVEMBRE 2004
DEL VALORE DI LIBERO MERCATO DELL'IMMOBILE
FACENTE PARTE DEL FONDO ALPHA
DEI FONDI IMMOBILIARI ITALIANI S.G.R. S.P.A.
UBICATO IN VIA GENTILE 87/135 IN COMUNE DI ROMA

Novembre 2004

Valtech

Fimit 0011540 del 09/12/2004 Servizi di Valutazione e Consulenza

44

Fimit 0000377 del 17/01/2005

<u>ARGOMENTO</u>	<u>INDICE</u>	<u>PAGINA</u>
PREMESSA		2
LIMITI DI INDAGINE		2
ALTRE PRECISAZIONI		3
DEFINIZIONE DEL VALORE		4
BENI OGGETTO DI STIMA		4
CRITERI DI VALUTAZIONE		5
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE		5
NOTA FINALE		7

Fimit 0011540 del 09/12/2004¹

Fimit 0000377 del 17/01/2005

AA

Spettabile
FONDI IMMOBILIARI ITALIANI S.G.R. S.P.A.
Via del Giorgione, 59
00185 - Roma

Valtech Srl
Via Giacomo Leopardi 8 - 20123 Milano
Tel. 02-4815366 r.a. - Fax 02-4815390
e-mail: mailbox@valtechmi.it

Alla cortese attenzione del Dott. Marco Sangiorgio

Milano, 30 Novembre 2004

Oggetto: Aggiornamento al novembre 2004 della stima del valore di mercato dell'immobile facente parte del Fondo Alpha dei Fondi Immobiliari Italiani S.G.R. ubicato in via Gentile in Comune di Roma.

PREMESSA

Facendo riferimento agli accordi intercorsi 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 via Gentile in Comune di Roma.

Lo stesso bene è già stato reso oggetto di revisione da parte nostra sia di un precedente parere di congruità in data 21 novembre 2003 che dell'aggiornamento riferito alla data del 30/6/2004.

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 oggetto tenendo a riferimento la data peritale e lo specifico scopo dell'aggiornamento di stima si identifica con la necessità di poter svolgere opportune considerazioni da parte della Committenza nel giudicare l'equità di un'offerta d'acquisto.

LIMITI DI INDAGINE

Il presente aggiornamento di stima è stato effettuato sulla scorta degli accordi intercorsi e contiene una serie di limitazioni sulle quali richiamiamo la Vostra attenzione come riportato nel prosieguo.

Riteniamo in particolare utile sottolineare che:

- nessuna ricerca è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, servitù, vincoli, diritti di terzi, ipoteche, etc...;

Fimit 0011540 del 09/12/2004²

Fimit 0000377 del 17/01/2005

AA

- nessun sopralluogo aggiuntivo è stato svolto sull'immobile che è stato da noi inteso ed assunto come allineato a quanto desumibile dalle informazioni forniteci e dal materiale di base consegnatoci riguardo a standing, finiture, livello materico e stato conservativo e manutentivo, occupazionale, etc...;
- anche le superfici e le consistenze nonché ogni dato ulteriore contenuto nella documentazione di base forniteci è stato assunto come completo e veritiero pur avendo svolto alcune verifiche campionatorie;
- nessun controllo è stato effettuato su autorizzazioni relative a pratiche edilizie, VV.FF., Ufficio d'Igiene, U.T.E., Catasto, etc... e tutte le notizie riportate nella documentazione di base trasmessaci afferenti tali pratiche o estremi catastali, concessionatori, etc... sono state da noi assunte come complete e veritiere;
- nessun dato urbanistico è stato ricercato circa l'azonamento dell'area su cui sorge il bene esaminato e, similmente, non si è indagato sulle relative norme tecniche attuative: pertanto la stessa area è stata assunta come azzonata urbanisticamente secondo quanto comparante dalla documentazione di base trasmessaci ed ipotizzata sia come priva di passività urbanistiche che di residue capacità edificatorie;
- nessuna indagine di tipo strutturale è stata effettuata così come non si è provveduto ad analisi dei terreni tese all'accertamento della presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti che rendessero necessarie bonifiche;
- nessuna indagine specifica è stata compiuta per verificare il grado di conformità degli impianti fissi generali (che, pure, sono implicitamente ricompresi nella valorizzazione proposta) alle normative in vigore.

Si precisa comunque che in sede valutativa originaria ed anche successivamente alla stessa in fase gestionale e/o di progressivi aggiornamenti, sull'immobile è stata eseguita un'approfondita due diligence riguardo agli argomenti ed agli aspetti più sopra citati.

Altre precisazioni o limitazioni possono essere contenute nel prosieguo, descrivendo e valorizzando il bene, non essendo riferibili a problematiche d'ordine generale ma specifiche.

In particolare rivestono, a questo proposito, importanza rilevante anche le note riportate nei capitoli a seguire inerenti "altre precisazioni" ed i "beni oggetto di stima".

ALTRE PRECISAZIONI

Citate le limitazioni di ordine generale, resta da ricordare che, allorquando le autorimesse e le aree libere a parcheggio d'uso esclusivo e pertinenziale sono risultate indicate nelle consistenze non in base alle reali capacità ricettive ma in termini di superficie complessiva, la stessa è stata trasformata in numero di posti auto virtuali dividendone la superficie per un parametro pari a 25/30 mq per posto auto in considerazione dell'incidenza media di spazi di accesso, manovra, rampe, corselli, etc...

AD

Fimit 0011540 del 09/12/2004³

Fimit 0000377 del 17/01/2005

Per le valutazioni, come concordato con la Committenza, si sono tenuti a riferimento di base i dati emergenti dalla nostra banca dati integrati da quelli desumibili da tutte le riviste e gli osservatori immobiliari più qualificati (Nomisma, Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Borsini immobiliari delle varie città, Camera Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, etc...).

Le indagini dirette di mercato sono state mirate solo ad appurare valori definibili come "prime richieste" e ci si è anche avvalsi delle risultanze della banca dati di Scenari Immobiliari per singolo indirizzo e singolo uso specifico.

DEFINIZIONE DEL VALORE

Per valore di libero mercato si è inteso il miglior prezzo al quale la cessione di una proprietà potrà ragionevolmente intendersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro e facendo riferimento alla data peritale, nell'ipotesi che, prima di tale data, sia trascorso un ragionevole periodo di tempo (in dipendenza dalla tipologia e dalle ulteriori caratteristiche del bene nonché in dipendenza dalla situazione del mercato locale) durante il quale sia stata effettuata un'adeguata fase preparatoria alla commercializzazione, si sia determinato e concordato il prezzo e si siano altresì fissate 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 mercato suppone altresì che, nel sopra richiamato lasso di tempo, il trend di mercato relativo a beni similari a quello in esame, non abbia fatto mutare il livello di valore e che anche tutte le condizioni economiche generali risultassero identiche a quelle esistenti alla data della stima.

Infine la valutazione di libero mercato esclude che si debbano considerare come incidenti nel trend del mercato locale tutte le 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.

BENI OGGETTO DI STIMA

E' stato reso oggetto di aggiornamento di valutazione il bene in comune di Roma di via Gentile 87/135.

Il bene di cui sopra è stato reso oggetto d'aggiornamento di stima da un punto di vista immobiliare comprendendo gli ambiti accessori e le porzioni comuni afferenti aree, opere esterne, impianti generali fissi al servizio del medesimo bene ed eventuali quote parti millesimali di porzioni comuni indivise.

Non devono invece essere ritenuti ricompresi nelle nostre stime i valori imputabili ad impianti specifici strumentali, ad attrezzature, alle macchine, agli arredi e corredi, ad ogni bene mobile, etc... nonché ad ogni tipo di bene di natura intangibile o puramente economico/finanziaria.

Fimit 0011540 del 09/12/2004⁴

Fimit 0000377 del 17/01/2005

CRITERI DI VALUTAZIONE

L'aggiornamento della valorizzazione del bene preso in considerazione è stata svolta col metodo del confronto diretto da indagine di mercato tenendo a riferimento di base i dati estrapolati dalla nostra e da altre banche dati.

Nonostante ciò, gli stessi dati sono stati confrontati con quelli direttamente desumibili in luogo in un intorno geografico ed urbano contenuto.

I valori unitari applicati in sede di aggiornamento sono partiti da quelli dell'ultima nostra stima del medesimo bene (Giugno 2004) modificandoli in dipendenza dai trend di mercato intercorsi nella specifica localizzazione e per le specifiche destinazioni d'uso dominanti.

Il secondo correttivo apportato ha riguardato il benchè minimo incrementatosi grado di vetustà.

Per il resto tutti i criteri di valutazione adottati per l'attuale espressione di giudizio di congruità riprendono quelli usati sia in sede di perizia originaria che dei suoi progressivi aggiornamenti.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Edificio ad uso uffici databile ai primi anni novanta e sviluppato su nove livelli fuori terra di cui il terreno a pilotis.

Presenti anche due livelli interrati prevalentemente destinati ad autorimessa.

L'immobile ricade nella zona periferica sud/est della città a ridosso degli studi cinematografici di Cinecittà e non distante dal complesso terziario direzionale di Cinecittà Due.

L'intorno urbano, non completamente saturo, presenta un'impronta prevalentemente residenziale con edifici a tipologia intensiva.

La zona viene servita da poche linee di mezzi pubblici di superficie mentre poco più distante sono presenti le fermate di Cinecittà e Subaugusta della linea A della metropolitana cittadina.

Discreta la dotazione dei servizi primari quali uffici pubblici, centri commerciali, ecc.

Presente nello stretto intorno un accesso (uscita 19) al G.R.A. per i collegamenti extraurbani nonché l'arteria stradale della via Tuscolana per i collegamenti al centro città.

La struttura dell'edificio, costituita da travi, pilastri e solai in c.a., viene completata da perimetrazioni costituite da fasce di tamponamenti ciechi in muratura alternate a fasce di finestre in alluminio e vetrocamera.

La copertura è di tipo impermeabilizzato.

Internamente risultano presenti finiture standards che annoverano pavimentazioni in gres ceramico, compartimentazioni in muratura intonacate e tinteggiate e modeste zone (vani comuni) controsoffittate.

Fimit 0011540 del 09/12/2004⁵

Fimit 0000377 del 17/01/2005

I collegamenti verticali sono assicurati da due vani scala ubicati nella parte centrale dell'immobile cui corrispondono due batterie di ascensori.

La dotazione impiantistica è composta, oltre che dai tradizionali impianti, da quello di climatizzazione ambienti culminante in fancoils, dalla predisposizione per impianto di fonia/dati nonché rilevazione ed estinzione incendi limitatamente ai piani interrati.

Lo stato conservativo rilevato è stato giudicato buono da un punto di vista architettonico e sufficiente/discreto da un punto di vista impiantistico.

Sono stati preventivati particolari interventi di ordinaria manutenzione e di ammodernamento impiantistico (per circa € 1.073.000) giudicati indispensabili per riportare il bene in condizioni di piena funzionalità ed immediata fruibilità e questo dato, ai fini valutativi, si accompagna ad altri due che rivestono particolare importanza.

Va, infatti, anzitutto rimarcato come il bene, interamente direzionale, giaccia in un intorno urbano completamente avulso dalla destinazione ad uffici e dominato dalle presenze residenziali ma altresì importante appare rammentare come lo stesso giaccia in una condizione di intera sfittanza fin dalla data di sua edificazione.

Al giugno 2004 l'asset in oggetto fu valorizzato per € 7.710.087.

Dall'Osservatorio Immobiliare sul Mercato di Nomisma è possibile evincere che, negli ultimi cinque mesi, gli uffici della città di Roma hanno fatto registrare un incremento percentuale del loro valore stimabile mediamente nel 7%.

Considerando la tipologia civile ed il relativo coefficiente medio di vetustà (1% annuo), si può quindi assumere, dati i cinque mesi trascorsi dall'ultimo aggiornamento peritale, nel 6,5% circa l'incremento da applicare agli ambiti direzionali della capitale ma, nel caso specifico, non si può non considerare necessaria un'articolazione ulteriore dell'incremento medio nelle varie zone cittadine né dimenticare come lo stesso, proprio perché medio, sia stato determinato più dalle aree centrali e da quelle periferiche appositamente destinate andando invece a penalizzare le localizzazioni periferiche e, fra le stesse, ancor maggiormente quelle in cui gli insediamenti terziario/direzionali costituiscono degli episodi isolati avulsi dal residuo contesto urbano.

Scelto quindi, per i motivi di cui sopra e già considerando implicitamente anche il fatto che trattasi di un'eventuale cessione singola avulsa da forme di conferimento e/o di vendite a pacchetto, di dimezzare l'incremento medio per l'aggiornamento dell'asset in esame, il suo valore attuale può, pertanto, essere dedotto in:

€ (7.710.087 x 1,0325) =	€ 7.960.664,83
Arrotondato ad	<u>€ 7.960.000,00</u>

Al di fuori delle risultanze ultime della valutazione di cui sopra, viste le caratteristiche dell'asset qui trattato e quelle generali del "pacchetto" in cui è articolato il Fondo Immobiliare proprietario, si consiglia la Committenza di vagliare con molta attenzione anche offerte d'acquisto, nell'attuale stato fisico e di perdurante piena sfittanza, attestata in modo inferiore a quanto più sopra identificato.

Fimit 0011540 del 09/12/2004⁶

Fimit 0000377 del 17/01/2005

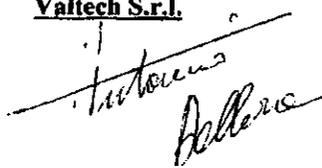
NOTA FINALE

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

Può essere mostrata ad altri Vostri eventuali consulenti, a potenziali acquirenti, ai sottoscrittori del fondo ed ai membri del C.d.A. dello stesso ma non a qualunque altra persona fisica e/o giuridica senza la nostra preventiva approvazione scritta e nè tutto nè parte del presente rapporto nè 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.

Handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonio Bellera". The signature is written over a horizontal line.

Fimit 0011540 del 09/12/2004⁷

Fimit 0000377 del 17/01/2005