

REPERTORIO N. 179222

ROGITO N. 60811

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno ventisei del mese di luglio
26/07/2007

in Roma, nel mio studio.

Avanti a me dr. MAURIZIO MISURALE, Notaio in Roma, con studio in Via in Lucina n.17, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

SONO PRESENTI:

PARTE VENDITRICE

Fondi Immobiliari Italiani - Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni - in forma abbreviata "FIMIT SGR" con sede in Roma (RM), via Giorgione n. 59, Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di "Capitalia S.p.A.", Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Roma, 05553101006, capitale sociale Euro 5.574.538,00, R.E.A. n. 898431, a questo atto rappresentata dal Sig. Dott. Alan Restuccia, nato ad Asmara (Eritrea) l'11 giugno 1974, Codice Fiscale RST LNA 74H11 Z315A, domiciliato ai fini del presente atto in Roma presso la sede della società di cui è costituito procuratore, in forza dei poteri conferiti con procura da me notaio autenticata in data 25 luglio 2007, rep. n. 179201, che in originale si allega al presente atto sub "A", la quale interviene al presente atto quale società di gestione dei Fondi "Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", "Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", "Gamma Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" e "Sigma Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" nel seguito del presente atto indicati, congiuntamente, come "Fondi" ovvero anche come "Parte venditrice".

PARTE ACQUIRENTE

Da Vinci S.r.l., con sede in Roma (RM), via Giorgione n. 59, Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Roma, 09459241007, capitale sociale Euro 100.000,00, R.E.A. n. 1164522, a questo atto rappresentata dal Presidente del Consiglio ed Amministratore delegato, Sig. Dott. Arch. Riccardo Albinati, nato a Roma, il 23 marzo 1959, domiciliato per la carica presso la sede sociale, giusta i poteri allo stesso delegati dal Consiglio di Amministrazione con delibera in data 23 luglio 2007, che in estratto autentico si allega al presente atto sub "B", nel seguito del presente atto indicata come "Parte acquirente".
Detti comparenti noti tra loro come affermano, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

I. FIMIT SGR è una società che ha per oggetto sociale la



prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni di investimento mobiliari e immobiliari, ivi compresi fondi immobiliari di tipo chiuso costituiti in base alla normativa vigente, il collocamento delle relative quote e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, nonché la gestione di patrimoni di OICR di propria o altrui istituzione, mediante l'investimento avente ad oggetto strumenti finanziari, crediti o altri beni mobili o immobili;

II. FIMIT SGR ha istituito, ai sensi dell'art. 14 bis della legge 25 gennaio 1994 n. 86, il "Fondo Alpha", con delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 giugno 2000, che ha contestualmente approvato il Regolamento del Fondo;

III. FIMIT SGR ha istituito ai sensi dell'art. 14 bis della legge 25 gennaio 1994 n. 86, il "Fondo Beta", con delibera del Consiglio di Amministrazione del 18 febbraio 2003, che ha contestualmente approvato il Regolamento del Fondo;

IV. FIMIT SGR ha istituito, ai sensi dell'art. 12 bis e 15 del D.M. 24 maggio 1999 n. 228, il "Fondo Gamma", riservato ad investitori qualificati, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 9 giugno 2004, che ha contestualmente approvato il Regolamento;

V. FIMIT SGR ha istituito, ai sensi dell'art. 12 bis e 15 del D.M. 24 maggio 1999 n. 228, il "Fondo Sigma", riservato ad investitori istituzionali, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 15 febbraio 2005, che ha contestualmente approvato il Regolamento;

VI. giusta atto a mio rogito in data 8 gennaio 2007, rep. n. 176181, reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 17 gennaio 2007 al n. 1183-1T, trascritto in data 18 gennaio 2007 al n. 3998 di formalità, FIMIT SGR ha acquistato da AGA Società in nome collettivo di Hindi S.r.l. ("AGA") per conto dei **Fondi**, in ragione di 1/4 (un quarto) indiviso per ciascuno di essi, un terreno costituente parte del comparto edificatorio denominato Z/2 ricompreso nell'ambito del Programma degli interventi "Nuova Fiera di Roma", di superficie complessiva pari a circa 29.000 mq., individuato con contorno verde nella planimetria catastale allegata al presente atto sub "C";

VII. AGA ha avviato l'intervento denominato Programma degli interventi "Nuova Fiera di Roma", approvato dalle pubbliche amministrazioni e dalle altre parti interessate con apposito Accordo di Programma al quale ha fatto seguito, in data 5 luglio 2004, la sottoscrizione della relativa Convenzione Urbanistica, che prevede la realizzazione in Roma, in località Ponte Galeria, lungo la direttrice di collegamento con l'aeroporto di Fiumicino, del nuovo polo fieristico della capitale e di 3 Comparti Edificatori con destinazione Direzionale e Ricettiva;

VIII. in data 27 novembre 2006, il Dipartimento IX - U.O. II - del Comune di Roma ha rilasciato ad AGA il permesso di costruire n. 1213 prot. 81449 (di seguito, il "**Permesso di Costruire**") per la realizzazione di mc. 119.534,89 (metri cubi centodiciannovemilacinquecentotrentaquattro virgola ottanta-nove) nel comparto edilizio Z2/parte;

IX. in corso di istruttoria per il rilascio del necessario nulla osta a costruire (di seguito, il "**Nulla Osta**"), la Sovrintendenza per i Beni Archeologici di Ostia ha comunicato alla AGA, con nota 7461 del 20 novembre 2006 il "*parere favorevole alla realizzazione delle opere previste (omissis) come graficizzate nel progetto di variante inviato*" con nota n. 279 del 10 novembre 2006, a condizione di ottemperare alle precise prescrizioni ivi riportate;

X. i **Fondi** hanno costituito la società **Da Vinci S.r.l.** in data 11 aprile 2007, che partecipano in quote paritetiche e ne sono, allo stato, gli unici soci;

XI. I **Fondi** (i) in data 12 luglio 2007 hanno presentato richiesta di voltura del Permesso di Costruire, prot. n. QI/2007/44221, al Dip IX del Comune di Roma e (ii) in data 23 luglio 2007 hanno depositato al Dip IX del Comune di Roma, D.I.A. ex art. 1, co. 6 legge 443/01, prot. n. QI/2007/46697, variante al Permesso di Costruire per l'esecuzione di un ulteriore piano interrato parcheggi;

XII. i **Fondi** intendono trasferire alla Da Vinci S.r.l. la proprietà del terreno sopra menzionato, con la finalità della sua valorizzazione e del suo sviluppo;

XIII. l'acquisto da parte della Da Vinci S.r.l. del terreno è stato autorizzato, a norma dell'articolo 2465 del codice civile, con decisione dei soci del 28 maggio 2007, supportata da perizia di stima dell'area, redatta, ai sensi del medesimo articolo, dal dottor Andrea Parisi ed allegata al presente atto sub "D";

**TUTTO CIÒ PREMESSO, TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA
QUANTO SEGUE:**

Le Premesse di cui sopra e gli Allegati di seguito specificati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto:

- Allegato "A" - poteri della Parte Venditrice; Allegato "B" Poteri;
- Allegato "C" - Tavola con perimetro verde area oggetto di compravendita su base catastale;
- Allegato "D" - Perizia di stima.

ARTICOLO 1 - Oggetto

Parte Venditrice, come sopra rappresentata, vende e trasferisce alla Parte Acquirente, che accetta ed acquista, l'intera proprietà del seguente compendio immobiliare in Comune di Roma, loc. Ponte Galeria, nell'ambito del programma d'Intervento Urbanistico "Nuova Fiera di Roma" di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito



zione di cui al punto successivo in data 13 maggio 1992 al n.ro 24536 di formalità;

- atto di convenzione a rogito del Notaio Giovanni Ungari Transatti di Roma del 2 aprile 1992 rep. n.ro 12030 trascritto in data 27 aprile 1992 al n.ro 22442 di formalità, portante tra l'altro accettazione della cessione di cui al precedente punto 1);

- atto d'obbligo con il Comune di Roma a rogito del Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma del 17 dicembre 2003 rep. n.ro 64020, racc. 14586 non trascritto, portante l'impegno dell'"AGA S.r.l." con sede in Roma, all'attuazione del programma degli Interventi "Nuova Fiera di Roma", con l'indicazione dei tempi e delle modalità di realizzazione, e che disciplina i rapporti tra i soggetti cointeressati all'attuazione del programma ed il Comune, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario;

- atto di convenzione urbanistica a rogito del Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma del 5 luglio 2004 rep. n.ro 65687 trascritto in data 19 luglio 2004 al n.ro 51066 di formalità;

- atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma del 16 novembre 2006 rep. n.ro 72035 trascritto in data 17 novembre 2006 al n.ro 93247 di formalità.

ARTICOLO 5 - Prezzo, Modalità di Pagamento e mediazione

Il prezzo di compravendita dell'Area, dovuto ai Fondi in parti uguali, è stabilito in Euro 76.700.000,00 (settantaseimilionesettecentomila virgola zero), oltre IVA per Euro 15.340.000,00 (quindicimilioneitrecentoquarantamila virgola zero) e così per un totale di Euro 92.040.000,00 (novantaduemilioneiquarantamila virgola zero).

Il prezzo come sopra convenuto, comprensivo di IVA, verrà corrisposto con le modalità che seguono:

- quanto alla somma di Euro 35.240.000 (trentacinquemilioneiduecentoquarantamila), mediante rinuncia al relativo credito da parte della **Parte venditrice** e contestuale imputazione da parte della Parte acquirente di un corrispondente importo quale versamento soci a fondo perduto;

- quanto al restante importo del prezzo, pari ad Euro 56.800.000,00 (cinquantaseimilioneitotocentomila virgola zero) (il "**Prezzo Dilazionato**") tramite pagamento dilazionato da effettuarsi, in un'unica soluzione, decorsi 48 (quarantotto) mesi dalla stipula del presente atto e comunque entro il 31 dicembre 2011, fermo restando che il pagamento del Prezzo Dilazionato potrà aver luogo solo una volta che la Parte acquirente abbia soddisfatto integralmente ogni ragione di credito spettante ad HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL AG, FILIALE DI MILANO in base al contratto di finanziamento ipotecario, per un importo complessivo di Euro 106.130.000,00 (centoseimilioneicentotrentamila//00), stipu-

lato in data odierna. Il suddetto importo sarà maggiorato degli interessi in misura di un tasso nominale annuo pari all'11% (undici per cento), maturati dalla data odierna fino all'integrale pagamento del Prezzo Dilazionato. Gli interessi così maturati verranno corrisposti unitamente al pagamento del Prezzo Dilazionato.

Resta inteso che qualora il tasso di interesse dell'11% (undici per cento), come sopra determinato, dovesse eccedere il limite massimo consentito dalla legge 7 marzo 1996, n. 108 ("Disposizioni in materia di usura"), come successivamente modificata e/o integrata, esso si intenderà automaticamente ridotto entro il limite massimo consentito.

Stante così la regolamentazione dell'intero prezzo, la **Parte venditrice** rinuncia all'ipoteca legale.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il Fondo Alpha ed il Fondo Beta si impegnano fin da ora a rinunciare al proprio credito relativo al Prezzo Dilazionato, pari, per ciascuno di essi, a Euro 14.200.000,00 (quattordicimilioniduecentomila virgola zero), con contestuale imputazione da parte della Parte acquirente di un corrispondente importo quale versamento soci a fondo perduto, qualora tale ragione di credito del Fondo Alpha e del Fondo Beta nei confronti della Parte acquirente venisse in un qualsiasi momento ritenuta incompatibile ai sensi della normativa legislativa e regolamentare applicabile ai fondi di investimento immobiliare chiusi ed al Fondo Alpha ed al Fondo Beta in particolare.

Ai sensi dell'art. 35, comma 22 del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, i comparenti, consapevoli circa le conseguenze penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per chi rilasci dichiarazioni mendaci, sotto la propria personale responsabilità mi rendono le seguenti dichiarazioni:

- 1) - entrambe le Parti, che il corrispettivo, quale sopra pattuito ed indicato, è stato regolato con le modalità sopra indicate;
- 2) - entrambe le Parti, di non essersi avvalse delle prestazioni di un mediatore.

ARTICOLO 6 - Trasferimento della proprietà

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi e da oggi stesso vantaggi ed oneri andranno rispettivamente a profitto ed a carico della **Parte acquirente**, che viene contestualmente immessa nel possesso dell'Area compravenduta.

ARTICOLO 7 - Garanzie della Parte venditrice

La Parte venditrice dichiara e garantisce:

- di avere la piena ed esclusiva proprietà dell'Area che viene venduta alla Parte acquirente in data odierna, libera da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, immune da litispendenze, detenzioni od occupazioni di terzi, servitù passive di qualsiasi genere, apparenti e non apparenti, incompatibili o comunque limitative rispetto alla edificazione



prevista dalla Convenzione Urbanistica e dal Permesso di Costruire, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché oneri o vincoli diversi da quelli indicati nel superiore articolo 4 e dipendenti dalle prescrizioni di cui al Nulla Osta, dagli strumenti urbanistici e dalle leggi e regolamenti edilizi vigenti, dalla Convenzione urbanistica medesima, dall'Accordo di Programma, dalle convenzioni particolari con gli enti erogatori di pubblici servizi, dal Consorzio di Bonifica di Ostia e Maccarese (ora Consorzio Bonifica Tevere e Agro Romano) e dagli atti tutti di natura urbanistica, comunque citati nel superiore articolo 4; la Parte venditrice garantisce comunque che i suddetti vincoli in alcun modo limitano la fruibilità e/o l'utilizzo edificatorio dell'Area, rispetto al Permesso di Costruire;

- che sono state corrisposte tutte le imposte, oneri e tasse dovute in relazione all'Area ad eccezione del versamento degli oneri concessori relativi alla DIA richiamata al punto 11) delle premesse e che Parte Venditrice si impegna a corrispondere entro il 3 agosto 2007 e che, per quanto a sua conoscenza, non sono in essere altri tipi di accordi stipulati dalla Parte venditrice, o suoi aventi causa, né atti (inclusi atti d'obblighi) da/con Pubbliche Autorità da cui nascono o potrebbero nascere ulteriori obblighi a carico del proprietario dell'Area, oltre a quelli indicati nel precedente art. 4;

- che la garanzia di evizione è rilasciata senza i limiti di cui all'art. 1488 c.c.;

- che non vi sono diritti di prelazione per l'acquisto dell'Area in favore di terzi;

- che alla data odierna, non sussistono pretese nei confronti del proprietario dell'Area derivanti da eventuali sinistri. In difetto, tutti i relativi oneri graveranno sulla Parte venditrice;

- che AGA ha proceduto o procederà ai sensi dell'articolo 10 dell'atto di compravendita dell'Area citato in premessa sub vi):

(i) all'esecuzione - nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui alla Convenzione Urbanistica - di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture previste nel Programma degli Interventi Nuova Fiera di Roma

(ii) alla regolare redazione ed esecuzione del progetto di valorizzazione dell'area di interesse archeologico ricompresa nel settore A;

(iii) alla corresponsione del contributo richiesto per la realizzazione della viabilità di raccordo con l'Autostrada di Roma e per la nuova stazione sulla linea ferroviaria Roma - Fiumicino Aeroporto, tenendo espressamente indenne e manlevata la Parte acquirente da qualsivoglia richiesta da chiunque avanzata al riguardo; (iv) al pagamento del contri-

buto concessorio commisurato al costo di costruzione relativo al PERMESSO DI COSTRUIRE e del contributo per allacci utenze relativo alla quota di distanza tenendo espressamente indenne e manlevata la Parte acquirente da qualsivoglia richiesta di chiunque avanzata al riguardo;

- di essere in possesso delle necessarie autorizzazioni per la firma del presente contratto e l'adempimento delle relative obbligazioni.

ARTICOLO 8 - Foro competente

Qualsiasi controversia relativa alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà devoluta al Tribunale di Roma.

ARTICOLO 9 - Cessione di diritti

9.1 La Parte venditrice con il presente atto sin da ora cede alla Parte acquirente che accetta, ogni ragione di credito della Parte venditrice nei confronti di AGA a titolo di indennizzo ai sensi dell'atto di compravendita dell'Area citato in premessa sub VI) ed, in particolare, in ragione di inesattezze, falsità e inaccuratezze delle rappresentazioni e garanzie ivi rilasciate, per l'effetto obbligandosi altresì, anche ai sensi dell'art. 1381 del codice civile, a far sì che AGA corrisponda direttamente alla Parte acquirente, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente che la Parte acquirente indicherà, ogni importo relativo alle suddette ragioni di credito oggetto di cessione ai sensi del presente art. 9.1. La Parte venditrice provvederà a notificare ad AGA con atto avente data certa la cessione di crediti a titolo di indennizzo nascenti dall'atto di compravendita dell'Area citato in premessa sub VI) entro 7 giorni dalla data odierna.

9.2 Le Parti convengono, inoltre, che la Parte venditrice provvederà ad effettuare ogni comunicazione e ad adempiere ogni formalità necessaria per la valida sostituzione di sé medesima con la Parte acquirente nei rapporti derivanti dalle polizze assicurative stipulate in relazione all'Area, restando inteso che la Parte venditrice si obbliga, fino al perfezionamento di tale cessione (i) ad informare prontamente la Parte acquirente del verificarsi di un evento da cui sorga una ragione di indennizzo; (ii) a far sì che la società assicuratrice liquidi ogni indennizzo dovuto all'assicurato ai sensi delle summenzionate polizze assicurative a beneficio della Parte acquirente, sul conto corrente che la Parte acquirente dovrà all'uopo indicare.

9.3 Infine, la Parte venditrice con il presente atto sin da ora cede alla Parte acquirente che accetta, ogni ragione di credito della Parte venditrice nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. ai sensi delle fidejussioni bancarie di cui all'articolo 8 dell'atto di compravendita dell'Area citato in premessa sub VI) per l'effetto obbligandosi altresì, anche ai sensi dell'art. 1381 del codice civi-



le, a far sì che la Banca Monte dei Paschi di Siena corrisponda direttamente alla Parte acquirente, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente che la Parte acquirente indicherà, ogni importo relativo alle suddette ragioni di credito oggetto di cessione ai sensi del presente art. 9.3. La Parte venditrice provvederà a notificare alla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con atto avente data certa la cessione di crediti nascenti dalle fideiussioni bancarie sopramenzionate entro 7 giorni dalla data odierna.

ARTICOLO 10 - Elezione di domicilio e comunicazioni

Tutte le comunicazioni tra le Parti, previste o richieste dal presente contratto o comunque necessarie in relazione ad esso, dovranno essere effettuate per iscritto e comunicate mediante consegna di persona, o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anticipata via telefax, ai seguenti indirizzi (ovvero a quegli altri recapiti che dovessero essere successivamente comunicati egualmente per iscritto):

- Parte Venditrice:

FIMIT - Fondi Immobiliari SGR - S.p.A. quale società di gestione di ciascuno dei quattro Fondi acquirenti

Via Giorgione, 59 - 00147 ROMA

Alla cortese attenzione di Alan Restuccia

Fax n. +39.06 5417291.

- Parte Acquirente:

Da Vinci S.r.l.

Via Giorgione, n.59 - 00147 ROMA

Alla cortese attenzione di Arch. Riccardo Albinati

Fax n. +39.06 5417291.

Ogni variazione sarà inefficace ove non comunicata all'altra Parte presso il domicilio eletto.

ARTICOLO 11 - Miscellanea

Qualora una qualsiasi delle disposizioni del presente contratto sia o divenga invalida o inefficace in base alla normativa applicabile, o a pronunce o giudizi arbitrali, la validità ed efficacia delle rimanenti disposizioni non sarà in alcun modo pregiudicata, salvo che non risulti pregiudicata l'idoneità del presente contratto al conseguimento delle sue finalità.

In ogni caso, qualora l'invalidità o l'inefficacia di cui sopra derivi da una previsione normativa e le disposizioni di tale normativa possano essere derogate dall'accordo delle Parti, esse devono intendersi derogate dalle Parti nella misura consentita dalla normativa stessa, così che il presente contratto continui ad essere considerato valido, vincolante ed efficace.

Qualora, per qualsivoglia motivo, talune disposizioni del presente contratto fossero o divenissero invalide o inefficaci, ovvero fossero dichiarate tali da un'autorità giudiziaria o da altra autorità competente, sulla base della normativa applicabile, le Parti sostituiranno tali disposizioni

invalide con delle nuove disposizioni che abbiano, per quanto possibile, il medesimo fine delle disposizioni invalide e siano conformi alla normativa vigente.

ARTICOLO 12 - Spese e profili fiscali

Le spese, i costi e gli oneri - anche fiscali - relativi alla stipula, alla trascrizione ed alla registrazione del presente contratto sono esclusivamente a carico della Parte Acquirente.

Il presente atto è assoggettato ad Imposta sul Valore Aggiunto e di conseguenza alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

ARTICOLO 13 - Assunzione di obblighi

La Parte Acquirente dichiara espressamente di essere edotta del contenuto dell'atto di compravendita a rogito del dottor Maurizio Misurale Notaio in Roma, datato 8 gennaio 2007, rep. n.ro 176181, e, pertanto, di accettare e di assumere incondizionatamente ed irrevocabilmente tutti gli obblighi previsti nel medesimo a carico della **Parte acquirente**.

ARTICOLO 14 - Normative in materia di privacy e antiriciclaggio

I Componenti dichiarano:

- di essere stati esaustivamente informati dei diritti ad essi riconosciuti dal D.Lgs 30/06/2003 n. 196 (codice in materia di protezione dei dati personali) e quindi delle modalità e delle finalità del trattamento appresso riportati;
- di essere stati informati che i dati personali riportati nel presente atto e da essi stessi comunicati e confermati saranno trattati e conservati con sistemi informatici per i seguenti fini:

- a) dare idonea pubblicità al presente atto, secondo la natura dello stesso, presso tutti i competenti uffici ove la normativa vigente prevede siano registrati/trascritti/annotati/volturati e/o comunque comunicati;
- b) adempiere agli obblighi di conservazione previsti dalle vigenti norme nell'espletamento delle funzioni notarili;
- c) adempiere agli obblighi di conservazione e/o di comunicazione ai sensi della legge 197/1991, dei D.Lgs 56/2004 e 141/2006 integrati dal provvedimento dell'UIC 24/02/2006 pubblicato sulla G.U. n. 82/2006 - supplemento ordinario n. 87.

Infine i Componenti sono stati informati dei diritti ad essi spettanti, ai sensi dell'art. 7 del citato D.Lgs 196/2003, della obbligatorietà delle comunicazioni come sopra riportate e che le medesime verranno trattate ai soli fini e nei limiti di cui sopra secondo il codice di deontologia professionale a cura del Notaio rogante, quale responsabile del trattamento, e dai suoi dipendenti.

Le Parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato per averne presa visione prima d'ora.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto



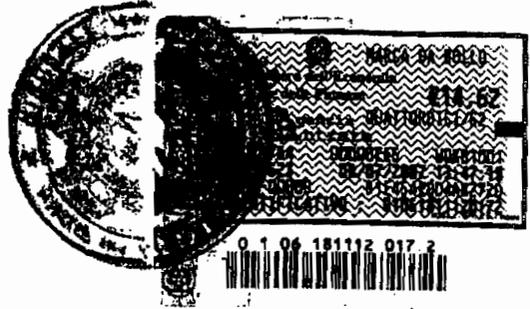
parte con mezzo meccanico da persona di mia fiducia e parte a mano da me Notaio, ma da me letto ai comparenti che lo sottoscrivono alle ore 19,45 e lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà.

Occupava ventitre pagine fin qui di sei fogli.

F.to Alan RESTUCCIA

F.to Riccardo ALBINATI

F.to Maurizio MISURALE, Notaio



PROCURA

Il sottoscritto Dottor Marco SANGIORGIO, nato a Roma il 17 settembre 1963, Codice Fiscale SNGMRC63P17H501R, domiciliato presso la sede sociale, in qualità di Direttore Generale della "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni" (la "Società"), società facente parte di Capitalia Gruppo Bancario e sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Capitalia S.p.A., con sede in Roma, Via Giorgione n. 59, capitale sociale euro 5.574.538,00 (cinquemilionicinquecentosettantaquattromilacinquecentotrentotto/00), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 05553101006, iscritta al n. 898431 del R.E.A. di Roma, società di gestione del risparmio dei fondi Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", "Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", "Gamma Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" e "Sigma Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (congiuntamente, i "Fondi") ed in virtù dei poteri conferiti con delibere del Consiglio di Amministrazione assunte in data 22 maggio 2007 e 19 luglio 2007

Nomina e costituisce procuratore speciale della Società

Il Dottor Alan Restuccia, Fund Manager, nato ad Asmara (Eritrea) l'11 giugno 1974, Codice Fiscale RST LNA 74H11 Z315A, domiciliato ai fini del presente atto in Roma presso la sede della Società di cui è costituito procuratore (di seguito il "Procuratore"), conferendo al medesimo pieni poteri, incluso il potere di agire con se stesso, per eseguire e portare a termine, in



nome e per conto della Società, che a sua volta agisce per conto dei Fondi, tutte le azioni, gli accordi, le operazioni, le formalità, le registrazioni e/o gli atti, necessari e/o adeguati, al fine di procedere alla vendita alla Da Vinci S.r.l., con sede in Roma, Via Giorgione, 59, dell'area edificabile sita in Roma, località Ponte Galeria, avente una superficie pari a circa 29.000 mq (l'“Immobile”), attualmente di proprietà dei Fondi.

In particolare, al Procuratore vengono conferiti i più ampi poteri di intraprendere qualunque azione che ritenga adeguata e/o necessaria per l'esecuzione della presente procura speciale, incluso, a titolo esemplificativo, il potere di sottoscrivere l'atto di compravendita dell'Immobile dinanzi al notaio, di determinare il prezzo di vendita e le modalità di pagamento, di aggiungere all'atto ogni elemento diretto ad individuare in maniera più specifica l'Immobile, di negoziare ed apportare al medesimo atto ogni modifica opportuna e/o necessaria, depositare, richiedere e ritirare documenti presso i competenti uffici, rilasciare e firmare dichiarazioni, e, in generale, intraprendere tutte le azioni necessarie o utili per la compravendita, incluse quelle azioni che non sono espressamente menzionate nella presente procura speciale ma possono essere ritenute necessarie o utili per quanto detto sopra.

Al Procuratore, inoltre, vengono conferiti i più ampi poteri per:

(i) rilasciare garanzie, anche reali, ivi incluso il pegno su quote della Da Vinci S.r.l. a supporto del contratto di finanziamento a favore della Da Vinci S.r.l. da stipulare con Hypo Real Estate Bank International AG, Filiale di Milano, e/o dichiarazioni a supporto del suddetto contratto di finanziamento



A handwritten signature in dark ink, written vertically. The signature appears to be "Maurilio" or similar, with a horizontal line drawn across it.

nonché il potere di negoziare, apportare le modifiche necessarie e/o opportune ad, e sottoscrivere i documenti ad esso ancillari;

(ii) di negoziare, stipulare ed eseguire il contratto di capitalizzazione con la Da Vinci S.r.l.;

in modo tale che mai possa essere eccepito allo stesso Procuratore difetto, imprecisione o indeterminatezza alcuna di poteri.

Il tutto con promessa di rato e valido e fin d'ora ratificato di tutti i documenti, atti, scritture, dichiarazioni o azioni che il Procuratore compia o cui dia legalmente esecuzione nell'esercizio di alcuno dei poteri a lui conferiti in forza della presente procura speciale.

Roma,

Mario Amadori



Repertorio n. 179201

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto dr. Maurizio Misurale, Notaio in Roma con studio in via in Lucina n. 17, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che il dott. Marco Sangiorgio, nato a Roma, il giorno 17 settembre 1963, domiciliato per la carica in Roma, ove appresso, nella sua qualità di Direttore Generale della "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni", società facente parte di Capitalia Gruppo Bancario e sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Capitalia S.p.A., con sede legale in Roma, Via Giorgine n. 59, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 05553101006, iscritta al n. 898431 del R.E.A. di Roma, iscritta al n. 68 dell'Albo della Banca d'Italia, in virtù dei poteri a lui conferiti con delibere del Consiglio di Amministrazione assunte in data 22 maggio 2007 e 19 luglio 2007, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, ha firmato in calce e nei margini dei fogli intermedi la scrittura che precede alla mia presenza.

Roma, addì venticinque luglio duemilasette (25/7/2007)

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal contains the text "MAURIZIO MISURALE" and "NOTAIO" around a central emblem. The signature is stylized and extends across the seal.

DA VINCI S.r.l.
Via Giorgione n.59 - 00147 Roma
P.IVA 09459241007
- Verbali Consiglio Amministrazione -

Imposta di bollo assolta in
modo virtuale. Autorizza-
zione dell'Intendenza di
Finanza di Roma n. 113792
del 27-2-91

Da Vinci S.r.l.
Sede legale: Roma, via Giorgione 59, 00100 Roma
Capitale sociale Euro 100.000,00
Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese Roma
09459241007

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Oggi, 23 luglio 2007, alle ore 16.30, presso gli uffici di Fimit SGR S.p.A in Roma, Via Giorgione n. 59, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Da Vinci S.r.l. (la "Società") per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

- 1) Aggiornamenti relativi alla realizzazione dell'operazione "Da Vinci Center";
- 2) conferimento di poteri;
- 3) varie ed eventuali.

L'Arch. Riccardo Albinati, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione presiede la riunione, ed invita l'Arch. Fabio Sarti, che accetta, a fungere da Segretario. Il Presidente, dopo aver verificato che il Consiglio è validamente costituito, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, dichiara il Consiglio idoneo a discutere e deliberare su tutti i punti all'ordine del giorno. Il Segretario legge i punti all'ordine del giorno.

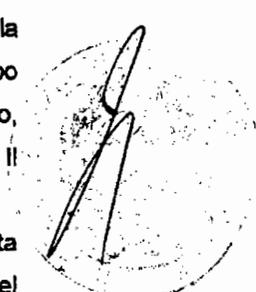
Con riferimento al primo punto all'ordine del giorno, il Presidente fa seguito all'informativa data nel corso dell'adunanza del Consiglio in data 28 maggio 2007 in relazione all'acquisto del terreno sito in Roma, località Ponte Galeria, di superficie complessiva pari a circa 29.000 mq ("Area"), per rendere edotti i presenti degli sviluppi verificatisi nel corso delle trattative concernenti le modalità di realizzazione dell'operazione.

Il Presidente ricorda ai presenti che l'acquisto dell'Area da parte della Da Vinci S.r.l. sarà effettuato per un controvalore pari a 76.700.000 oltre IVA per Euro 15.340.000, di cui:

- (i) una parte, pari a circa Euro 35.240.000, sarà oggetto di una rinuncia al credito con imputazione a versamento soci a fondo perduto ovvero altra modalità che ne consenta la libera distribubilità senza imposizione;
- (ii) la restante somma, pari a circa Euro 56.800.000, sarà corrisposta dall'acquirente tramite pagamento dilazionato, remunerato ad un tasso di interesse pari all'11%, da effettuarsi in un'unica soluzione decorsi 48 mesi dalla data di stipula del rogito e comunque solo una volta soddisfatte tutte le ragioni di credito spettanti alla banca finanziatrice in base al Finanziamento di cui *infra*.

Il Presidente prosegue ripercorrendo, a beneficio del Consiglio, i principali termini e condizioni del contratto di finanziamento (il "Finanziamento") da stipularsi con Hypo Real Estate Bank International ("Hypo") nonché le principali modifiche rispetto al *term sheet* precedentemente sottoscritto intervenute nel corso delle negoziazioni con Hypo.

Bozza del contratto di Finanziamento viene fatto circolare all'uopo tra i presenti.



DA VINCI S.r.l.
Via Giorgione n.59 - 00147 Roma
P.IVA 09459241007
- Verbali Consiglio Amministrazione -

Il Presidente ricorda al Consiglio che il Finanziamento, di importo complessivo massimo pari a Euro 106.130.000 comprenderà (i) una linea di credito di importo complessivo pari ad Euro 90.130.000,00 suddivisa come segue (di seguito, la "Linea di Sviluppo"):

- (a) Linea di Sviluppo 1 di importo complessivo pari ad Euro 80.130.000;
- (b) Linea di Sviluppo 2 di importo complessivo pari ad Euro 10.000.000.
- (ii) una linea di credito IVA di importo complessivo pari a Euro 16.000.000,00.

La Società dovrà utilizzare il Finanziamento per i seguenti scopi:

(a) quanto alla Linea di Sviluppo 1, per finanziare i costi di costruzione, i costi relativi alla supervisione dei lavori ed alla progettazione delle opere, alla direzione lavori e sicurezza ed i c.d. "costi operativi", ossia i costi (esclusi i costi di commercializzazione), spese e commissioni dovute dalla Società in relazione all'esercizio della propria attività ed in particolare: l'imposta Comunale sugli Immobili, i premi relativi alle Assicurazioni, le commissioni dovute al Project Monitor e/o all'asset/property manager, le spese legali e notarili, le spese di revisione e certificazione, le spese di perizia, le spese di consulenza, le spese amministrative, gli emolumenti dovuti agli organi di amministrazione e controllo della Società e le somme dovute dalla Società ad Hypo a fronte di pagamenti da quest'ultima dovuti a titolo di imposta sostitutiva ex art. 15 e segg. del DPR 601/1973;

(b) quanto alla Linea di Sviluppo 2, per finanziare gli interessi maturati ai sensi del contratto di Finanziamento sino alla data del 31 dicembre 2009 (inclusa); le commissioni dovute o da sostenere ai sensi del contratto di Finanziamento e della Lettera di Commissioni, e (iii) ogni ammontare dovuto dalla Società ai sensi dei contratti di *hedging*;

(c) quanto alla Linea IVA, per finanziare l'IVA dovuta dalla Da Vinci S.r.l. in relazione ai costi di costruzione ed ai costi operativi.

Inoltre,

(d) il Finanziamento avrà una durata di 48 mesi dalla prima data di utilizzo a valere sulla Linea di Sviluppo;

(e) la Società stipulerà dei contratti di *hedging* a copertura del Finanziamento;

(f) il Finanziamento sarà garantito, *inter alia*, dalle garanzie di seguito definite nell'accezione accolta nella bozza del contratto:

- l'ipoteca;
- il Pegno su Quote della Società;
- il Contratto di Pegno su Saldi di Conto Corrente;
- il Contratto di Pegno Crediti derivanti dai Contratti di Costruzione e Sviluppo;
- il Pegno su Crediti derivanti dall' *Advance Payment Bond*;
- il Contratto di Pegno Crediti Assicurativi e Vincolo su Polizze Assicurative;
- il Contratto di Cessione Crediti IVA;
- il Contratto di Pegno Crediti di Capitalizzazione;
- il Pegno su Crediti derivanti dal Contratto di Acquisto.



Il Presidente spiega che è prevista anche la stipula di un contratto di capitalizzazione che prevederà l'impegno da parte dei Soci a conferire risorse finanziarie nella Società, per un ammontare massimo complessivo sino ad euro 17.000.000 nel caso in cui quest'ultima non sia in grado di far fronte al pagamento di (i) quanto dovuto ad Hypo in linea interessi e commissioni sul Finanziamento a decorrere dalla prima tra (a) la prima data di pagamento degli interessi successiva alla data del 31 dicembre 2009 (limitatamente agli interessi maturati dopo tale data del 31 dicembre 2009) e (b) la data in cui si sia esaurita la disponibilità a valere sulla Linea Sviluppo 2, (ii) i c.d. costi di overrun, ossia i costi e le spese ulteriori che debbano essere sostenuti per ultimare i lavori in eccesso di quanto preventivato nel business plan dell'operazione, (iii) i costi operativi, e (iv) i costi di commercializzazione e vendita.

Tali risorse finanziarie potranno essere apportate *sub specie* di capitale sociale, riserve da sovrapprezzo per azioni o quote, riserve in conto capitale, versamenti a fondo perduto, riserve in conto futuro aumento di capitale ed altre riserve di patrimonio netto, nonché eventuali finanziamenti soci, a condizione che siano subordinati e postergati secondo termini giudicati soddisfacenti da Hypo.

Il Presidente espone ai presenti la necessità di apportare alcune modifiche allo statuto della Società anche alla luce di quanto discusso e concordato con Hypo, concernenti sostanzialmente:

1. l'eliminazione nell'oggetto sociale della possibilità di svolgere attività diretta costruzione;
2. la non applicazione del diritto di prelazione in favore dei soci, nel caso in cui Hypo escuta il pegno sulle quote.

oltre alla opportunità di riflettere nello statuto le disposizioni contenute nei patti parasociali concernenti la società.

Il Presidente specifica che tali modifiche statutarie dovranno essere adottate entro 60 giorni dalla stipula del Finanziamento.

Dopo breve discussione, il Consiglio, preso atto di quanto sopra esposto, all'unanimità

dellibera

- di approvare le operazioni sopra descritte e, a conferma ed integrazione dei poteri conferiti con delibera del 28 maggio 2007, all'uopo conferisce al Presidente i più ampi poteri da esercitare, anche a mezzo di procuratori, al fine di intraprendere qualunque azione che ritenga adeguata e/o necessaria per l'esecuzione delle operazioni di cui sopra, incluso, a titolo esemplificativo:

- (i) il potere di negoziare, apportare le modifiche necessarie e/o opportune ad, e sottoscrivere l'atto di compravendita dell'Area;
- (ii) il potere di negoziare, apportare le modifiche necessarie e/o opportune ad, e sottoscrivere il contratto di Finanziamento, nonché i documenti ad esso ancillari, ivi incluso il contratto di capitalizzazione con i soci della Società;



DA VINCI S.r.l.
Via Giorgione n.59 - 00147 Roma
P.IVA 09459241007
- Verbali Consiglio Amministrazione -

- (iii) il potere di rilasciare ogni garanzia, anche reale, ivi inclusa l'ipoteca, a supporto del Finanziamento, nonché il potere di rilasciare qualsivoglia dichiarazione dal medesimo richiesta;
- (iv) il potere di compiere ogni altro atto necessario, nonché strumentale o comunque connesso alla esecuzione di quanto previsto sub (i), (ii) e (iii), nessuno escluso, eccettuato, dando sin d'ora per rato e valido il suo operato;
- (v) di conferire mandato al Presidente di procedere alle formalità di convocazione dell'assemblea dei soci, entro il termine sopra indicato per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Modifiche statutarie;
2. varie ed eventuali.

Il Presidente, infine, informa i presenti di una lettera ricevuta in data odierna da parte del dottor Marco Sangiorgio, in qualità di Direttore Generale di Fimit S.g.r., con cui si comunica l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Fimit del business plan del progetto di valorizzazione e di sviluppo immobiliare dell'Area già consegnato a suo tempo dall'Amministratore Unico, e con cui si trasmette un business plan sintetico della Società - anch'esso approvato dal Consiglio di Amministrazione di Fimit - che accoglie i dati relativi al finanziamento bancario e ai costi operativi e di commercializzazione, invitando i Consiglieri a prenderne visione.

Null'altro essendovi da deliberare, il Presidente dichiara la riunione chiusa alle ore 17.00.

Il presente verbale è stato redatto, letto, approvato e sottoscritto come segue.

Il Presidente
Riccardo Albinati

R. Albinati

Il Segretario

Fabio Sarti

F. Sarti



80

REPERTORIO N. 179 221

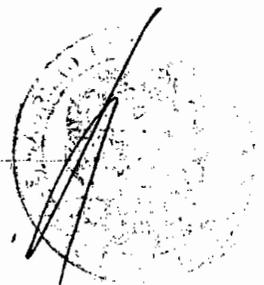
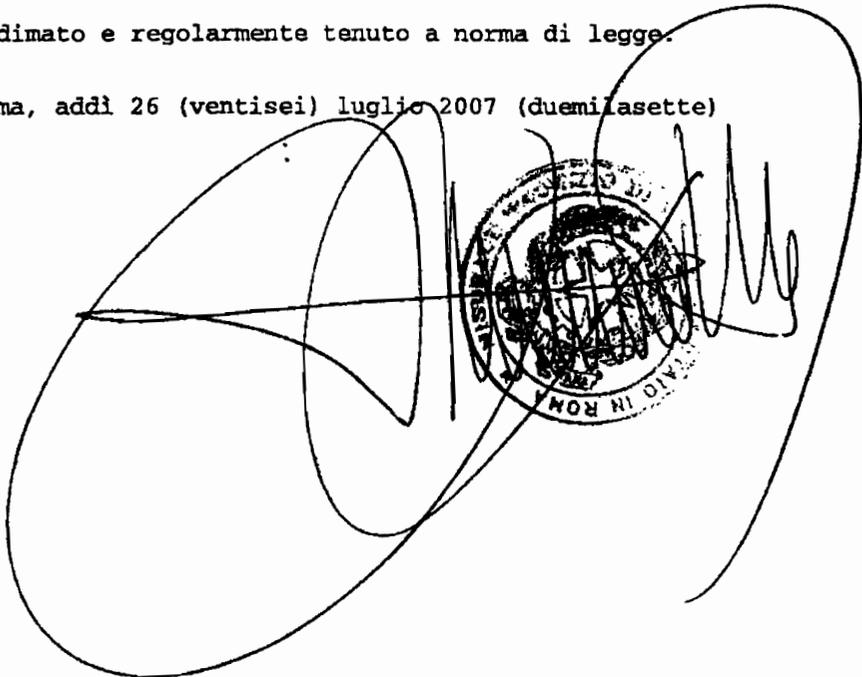
ESTRATTO AUTENTICO

Io sottoscritto dr. Maurizio Misurale Notaio in Roma, con studio in via in Lucina n.17, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

certifico

che dal Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione di "DA VINCI S.r.l." con sede in Roma (RM), via Giorgione n.59, CODICE FISCALE 09459241007 coincidente con il numero di iscrizione al Registro delle imprese presso la CCIAA di Roma, capitale sociale 100.000,00, ho estratto quanto sopra e precisamente dalle pagine nn.ri 5, 6, 7, 8, libro debitamente vidimato e regolarmente tenuto a norma di legge.

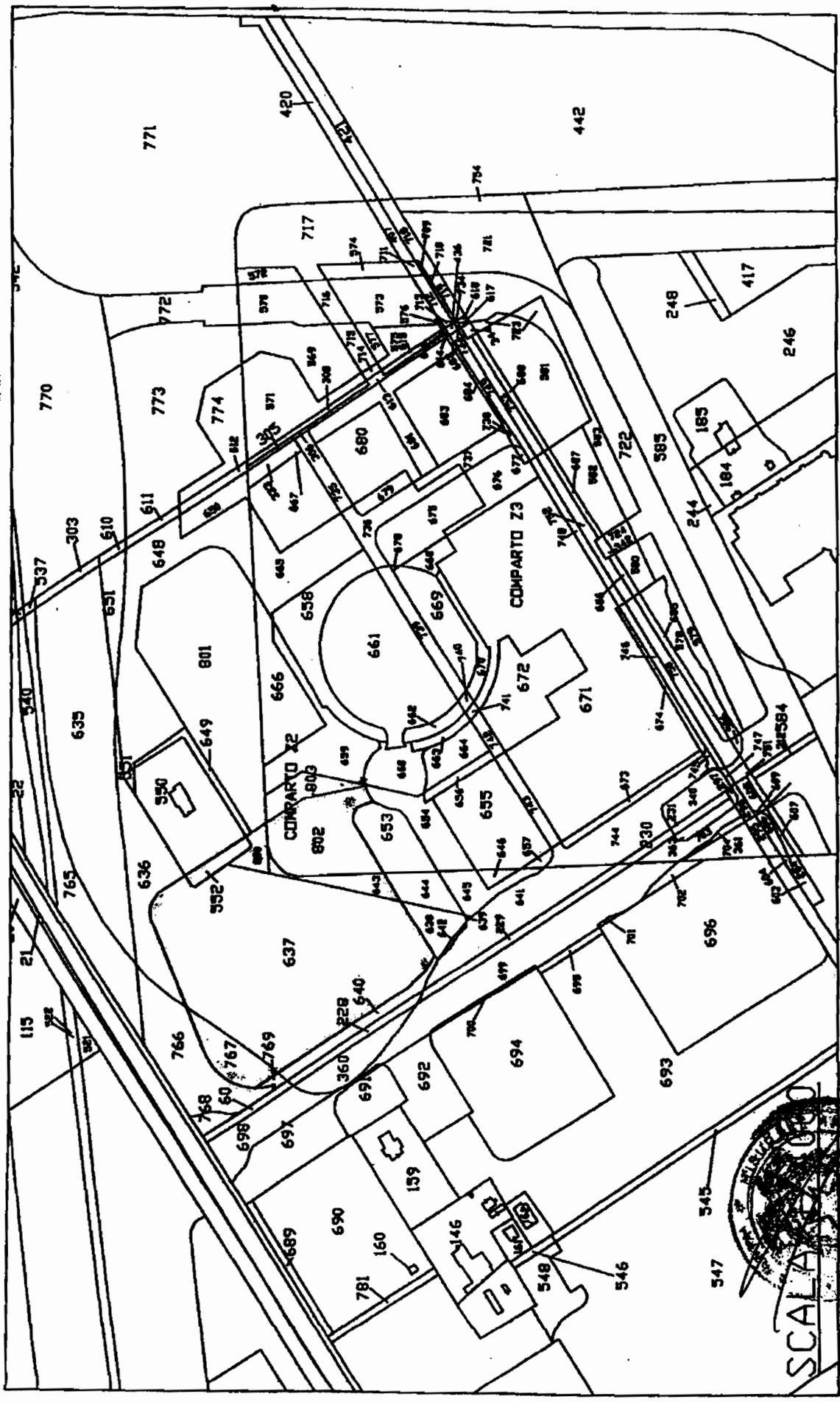
Roma, addì 26 (ventisei) luglio 2007 (duemilasette)



C 60811

DEC 4 1971

Handwritten initials



Handwritten signature

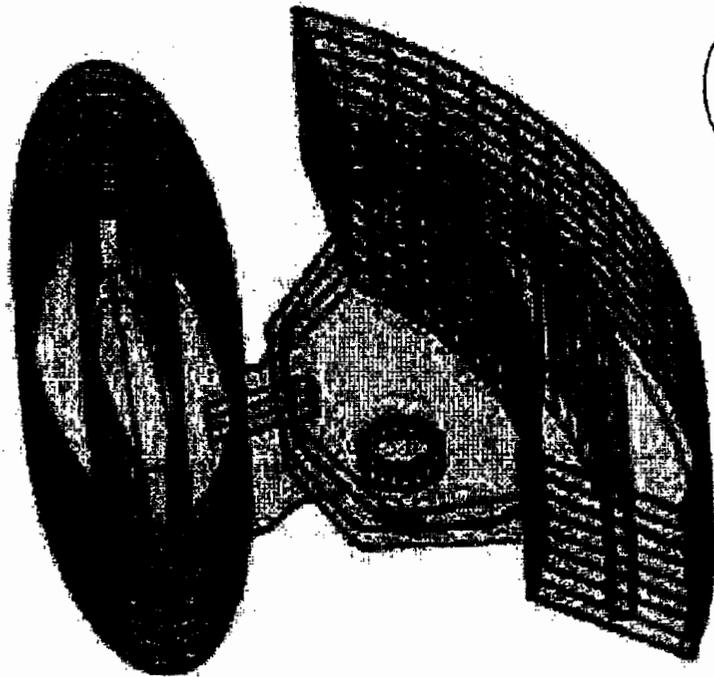
Handwritten signature



SCALFA 100

Lotto Edificabile presso la nuova Fiera di Roma, località Ponte Galeria

*Valutazione del lotto edificabile
presso la Nuova Fiera di Roma (località Ponte Galeria)
di proprietà dei fondi
Alpha Immobiliare, Beta Immobiliare,
Gamma Immobiliare e Sigma Immobiliare*



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]



INDICE

1. LOCALIZZAZIONE	3
Fig. 1 - Localizzazione dell'area nel comune di Roma	4
2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO: IL COMPLESSO "DA VINCI CENTER"	4
2.1 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	4
Fig. 5 - Planimetria piano terra e sezione del complesso "Da Vinci Center"	8
3. ANALISI URBANISTICA	9
3.1 SITUAZIONE URBANISTICA	9
4. VALUTAZIONE	9
4.1 ASSUMPTION PER LA MODELLIZZAZIONE DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE	9
4.4 CONSIDERAZIONI VALUTATIVE	13
4.4.1 COSTI DI SVILUPPO DEL PROGETTO	13
5.4.2 VALORE DELL'AREA	15
Fig. 6 - Rendering uffici operativi	16
Fig. 7 - Rendering meeting room	16
Fig. 8 - Rendering roof garden	16



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PREMESSA

A seguito dell'incarico conferito dalla Fimit SGR S.p.A., quale società di gestione dei fondi Alpha Immobiliare, Beta Immobiliare, Gamma Immobiliare e Sigma Immobiliare, al dott. Andrea Parisi – dottore commercialista – iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti per la circoscrizione del Tribunale di Napoli, Revisore contabile è stata redatta la presente relazione di stima per il lotto edificabile e relative cubature già asseverate da concessione edilizia, presso la Nuova Fiera di Roma in località Ponte Galeria, in conformità con quanto previsto dall'articolo 2465 del C.c. che rappresenta la necessità di stima dei conferimenti di beni in natura e crediti, come di seguito riportato [...] *“Chi conferisce beni in natura o crediti deve presentare la relazione giurata di un esperto o di una società di revisione iscritti nel registro dei revisori contabili o di una società di revisione iscritta nell'apposito registro albo. La relazione, che deve contenere la descrizione dei beni o dei crediti conferiti, l'indicazione dei criteri di valutazione adottati e l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale, soprapprezzo, deve essere allegata all'atto costitutivo. La disposizione del precedente comma si applica in caso di acquisto da parte della società, per un corrispettivo pari o superiore al decimo del capitale sociale, di beni o crediti dei soci fondatori, dei soci e degli amministratori, nei due anni dalla iscrizione della società nel registro delle imprese. [...]”*

L'obiettivo della presente valutazione è stato quello di determinare il più probabile valore di libero mercato della suddetta area, tenendo come riferimento la data del 30 aprile 2007, a fronte della decisione presa da Fimit Sgr S.p.A. di costituire una *special purpose vehicle* (di seguito SPV) per valorizzare l'area in oggetto partecipato nel capitale dai quattro fondi immobiliari dalla stessa gestiti e più precisamente Alpha Immobiliare, Beta Immobiliare, Gamma Immobiliare e Sigma Immobiliare, che hanno acquistato il terreno in data 8 gennaio 2007 e che intendono svolgere le relative complesse attività di sviluppo immobiliare di un centro direzionale, denominato “Da Vinci Center”. Il veicolo su citato è stato già costituito sotto forma di società a responsabilità limitata con la denominazione “Da Vinci S.r.l.”.

1. LOCALIZZAZIONE

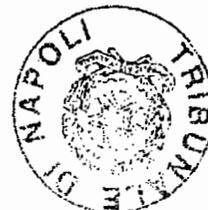
L'area della nuova Fiera di Roma è situata in località «Ponte Galeria» sul tracciato della Via Portuense: è compresa tra l'autostrada Roma – Fiumicino ed il fiume Tevere, ed è adiacente allo svincolo per Civitavecchia ed alla linea ferroviaria per l'aeroporto, in una posizione strategica che la rende facilmente raggiungibile sia dalla città che dalle direttrici di percorrenza esterna.

Il lotto edificabile, destinato allo sviluppo del complesso direzionale “Da Vinci Center”, è situato immediatamente ad est dei padiglioni espositivi, ed è prospiciente l'autostrada Roma – Fiumicino.

L'area beneficia delle infrastrutture in corso di realizzazione per la nuova Fiera, prevedente in particolare due assi stradali complanari all'autostrada per Fiumicino, già in parte operativi, e destinati al collegamento con il G.R.A.

Riassumendo, le dotazioni presenti nella zona sono le seguenti:

1. La strada provinciale Portuense
2. La linea ferroviaria Roma – Fiumicino con la fermata F.F.S.S. “Fiera”
3. Il G.R.A. e l'autostrada Roma – Fiumicino
4. Gli assi complanari di collegamento tra l'area ed il G.R.A. che consentono l'immissione diretta sull'Autostrada dall'area sulla quale sarà realizzata l'iniziativa
5. Il fiume Tevere in prossimità del quale è in previsione la costruzione del nuovo porto fluviale.



My

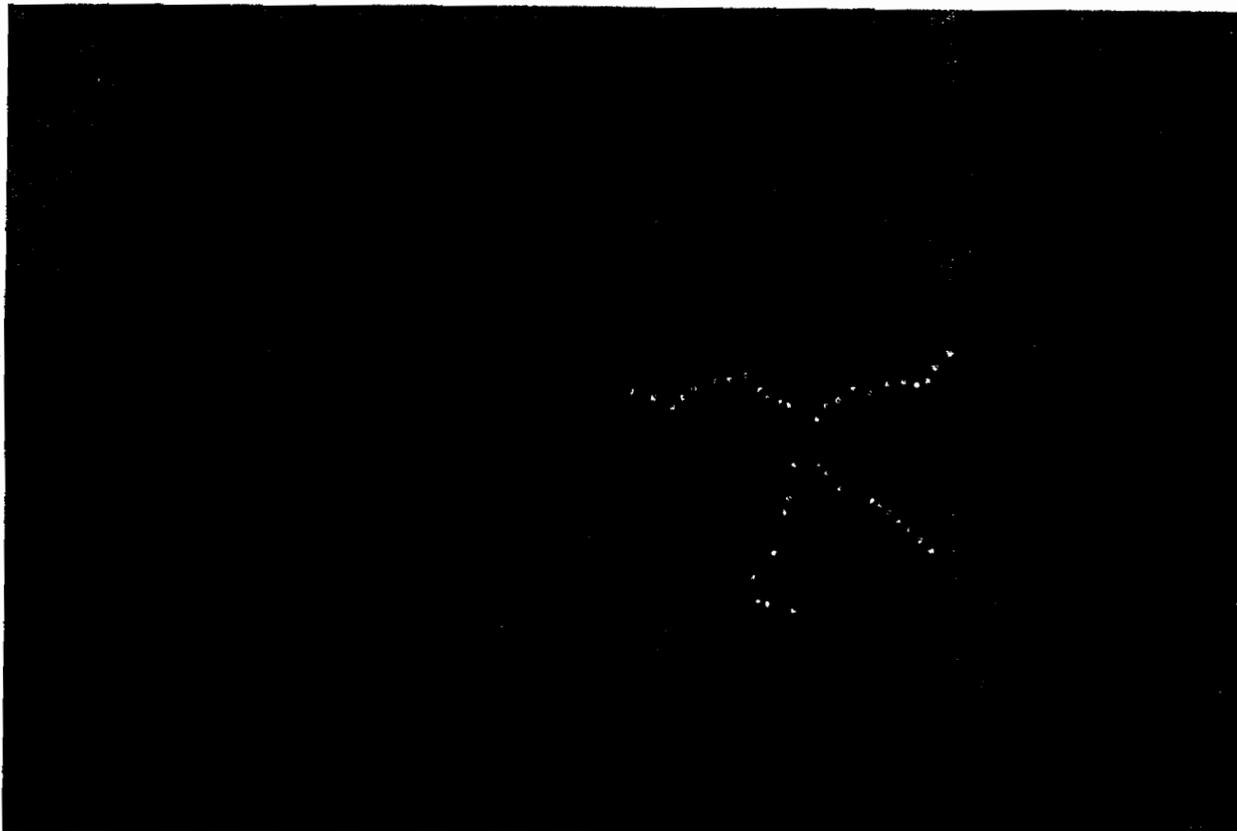


Fig. 1 - Localizzazione dell'area nel comune di Roma

2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO: IL COMPLESSO "DA VINCI CENTER"

2.1 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

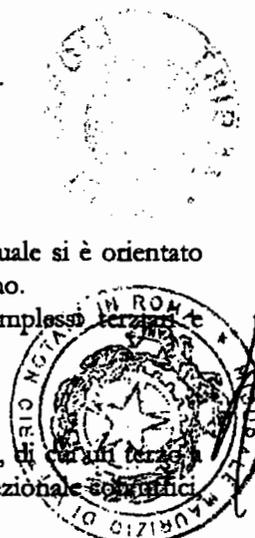
L'area su cui sorgerà il Da Vinci Center è inserita in un sistema urbanistico lineare sul quale si è orientato recentemente lo sviluppo dell'area metropolitana romana verso sud, in direzione di Fiumicino.

A partire dal quartiere residenziale dell'EUR si sono insediati nuovi e prestigiosi complessi residenziali come il "Parco Leonardo", "Parco dei Medici" e Commercicy.

Inquadramento del complesso di progetto

La nuova fiera di Roma si estende su di una superficie di quasi un milione di metri quadri, di cui un terzo verde, 22 padiglioni per una superficie totale coperta di 186.000 metri quadri, un centro direzionale e un centro convegni di 4.000 posti, per un totale di 210.000 metri quadri.

Il lotto su cui si svilupperà il Da Vinci Center è ubicato in località Ponte Galeria, nell'ambito del Polo Fieristico di Roma. Il lotto presenta una superficie di circa 29.000 mq con destinazione prevista "direzionale,



My  4



“incettiva e guardiania”, e viene dotato delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali previste dal Programma degli Interventi della Fiera.

Distribuzione interna al lotto

L'area si sviluppa perimetralmente formando un doppio anello disposto a due livelli diversi. L'anello inferiore giace alla quota di campagna, e consente l'accesso ai parcheggi di pertinenza, alle scale e agli ascensori che portano ai fabbricati sovrastanti, ed alle rampe per la salita al livello della “piastra pedonale”. L'anello di distribuzione superiore si sviluppa a doppio senso di marcia intorno alla piastra, ed è servito da quattro parcheggi.

Concezione architettonica, finiture

L'intervento prevede la realizzazione di due fabbricati ad uffici di otto piani, il primo con pianta ellittica ubicato presso il fronte autostradale ed il secondo con andamento semicircolare. Gli stessi ricomprendono una piazza attrezzata interna, dove è situato un terzo corpo di fabbrica ad un piano con mezzanino, ospitante i servizi comuni di controllo e guardiania, gli spazi per il ristoro e per le attività di relazione. I due fabbricati ad uffici, pur differenti per conformazione, hanno finiture similari. I fronti sono caratterizzati da fasce basamentali in pietra e pareti vetrate scigrafate in elevazione. L'altezza massima è di 28 metri dal livello della “piastra”.

Di seguito viene riportato il dettaglio delle superfici e delle cubature determinate con il computo urbanistico.

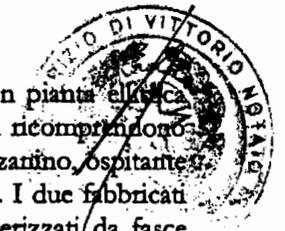
Superfici e cubature da computo urbanistico (*):

- Edificio 1:	Superficie Utile Lorda	16.141,85 mq	/	Volume	56.496,48 mc
- Edificio 2:	SUL	15.877,06 mq	/	Volume	55.569,72 mc
- Edificio 3:	SUL	1.956,41 mq	/	Volume	6.847,42 mc
- Piano parcheggi:	SUL	177,51 mq	/	Volume	621,28 mc
Totale:	Superficie utile lorda (SUL)			34.152,83 mq	
	Volume			119.534,89 mc	

La risultante volumetria totale di progetto, asseverata da concessione edilizia, costituisce riferimento contrattuale per il calcolo del prezzo di vendita.

Sono, inoltre, previsti dei parcheggi pertinenziali coperti per due livelli (presenti al primo livello interrato ed uno al piano campagna sottoplastra artificiale), ed in parte al piano piastra e lungo la viabilità di lotto per una superficie totale di 16.671 mq. Il primo livello interrato a parcheggio è attualmente oggetto di una variante rispetto al progetto approvato. Tale variante non modifica indici di cubatura e relativi oneri concessori.

(*): Si riportano le sole cubature e superfici considerate per il computo della cubatura.



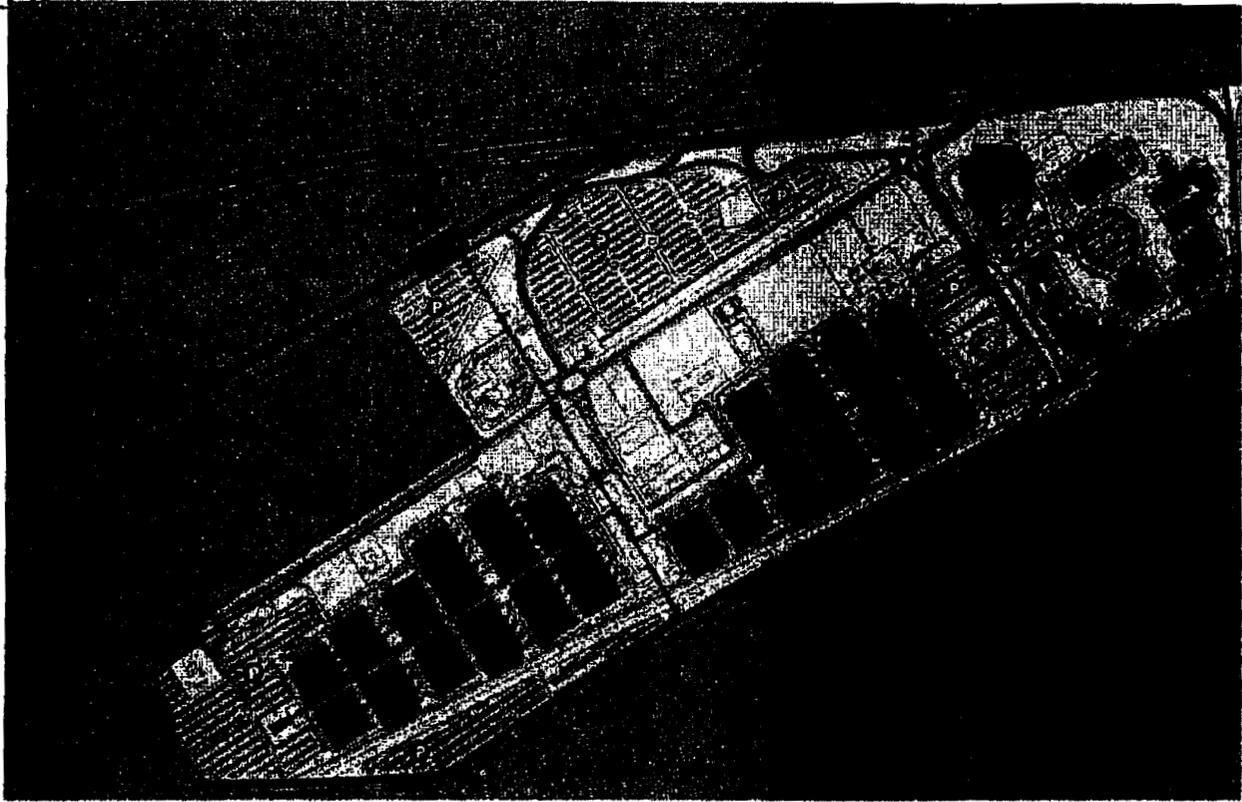


Fig. 2 - Planimetria generale dell'area Nuova Fiera di Roma

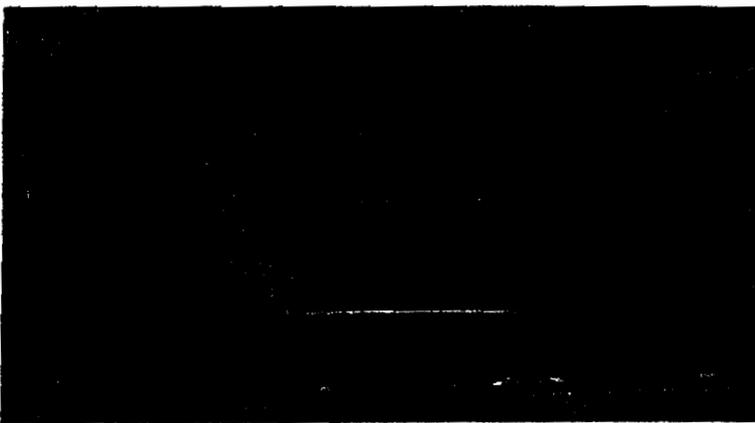


Fig. 3 - Rendering del progetto relativo al centro direzionale Da Vinci Center



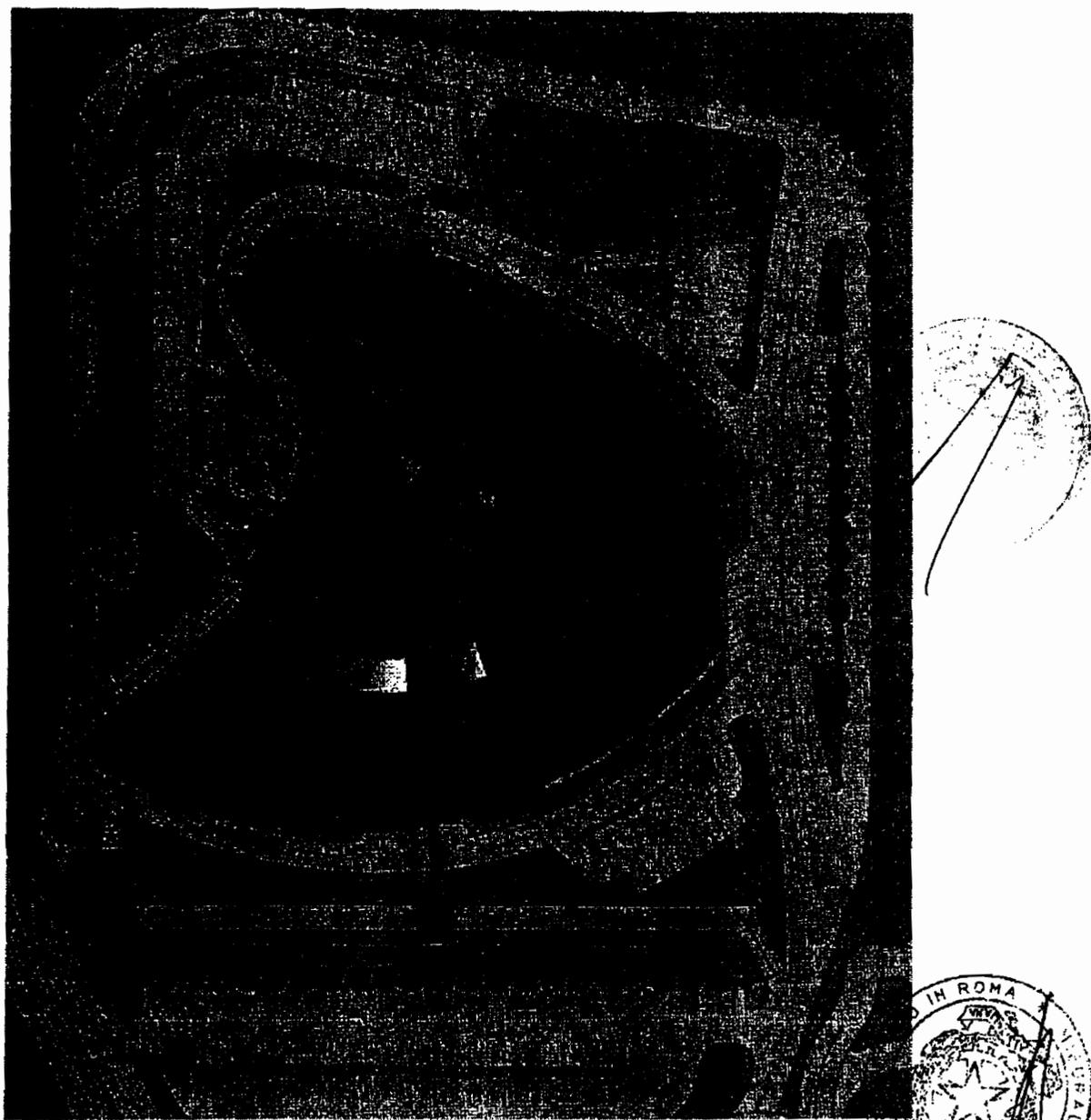


Fig. 4 – Planimetria generale del complesso direzionale “Da Vinci Center”

[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI NAPOLI

[Handwritten signature]

7

Lotto Edificabile presso la nuova Fiera di Roma, località Ponte Galeria

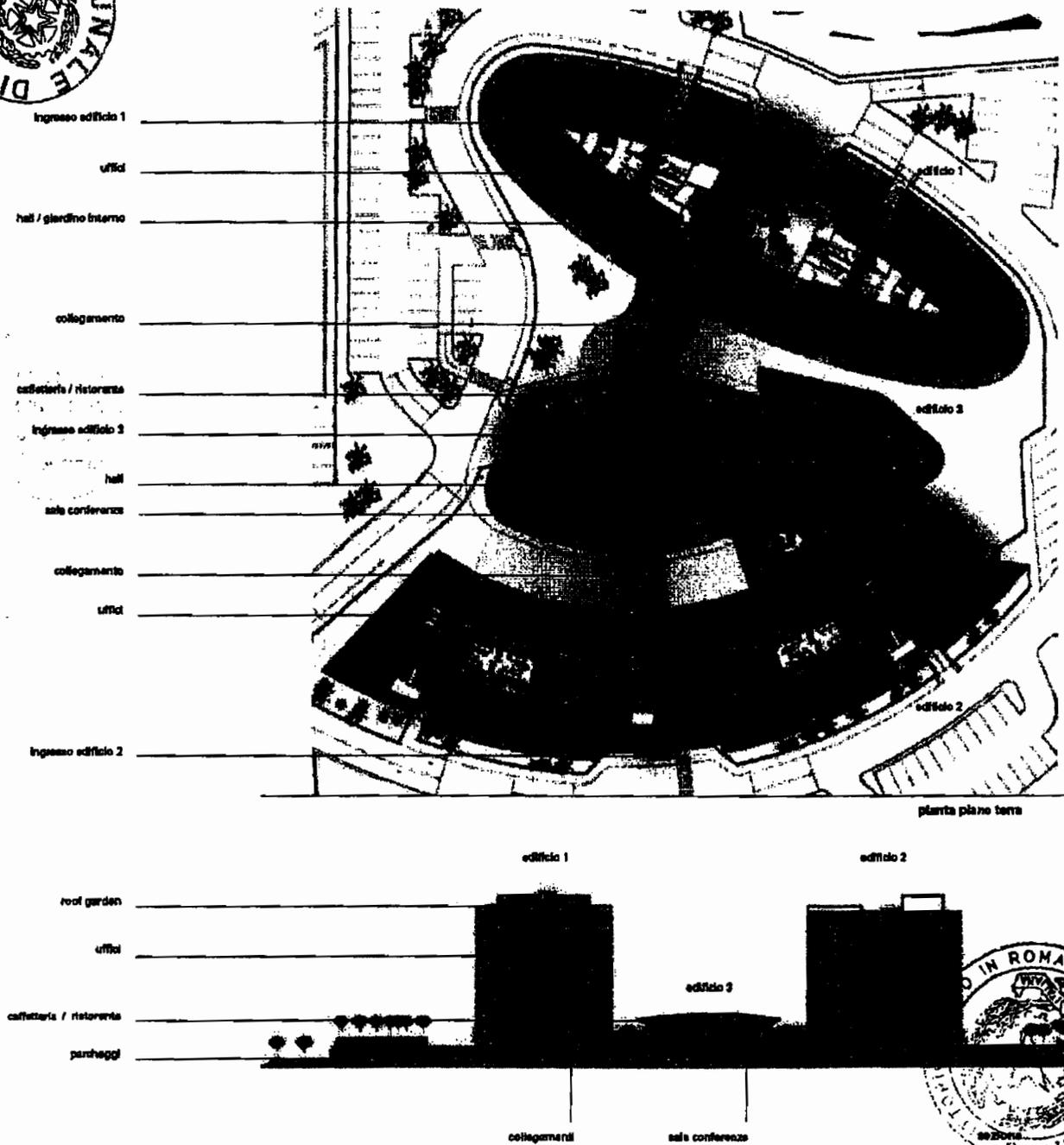


Fig. 5 – Planimetria piano terra e sezione del complesso “Da Vinci Center”



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



3. ANALISI URBANISTICA

3.1 SITUAZIONE URBANISTICA

In data 5 luglio 2004 è stata sottoscritta tra il Comune di Roma ed AGA S.r.l. una Convenzione urbanistica, ex art. 28 legge 1150/42 (e successive modifiche ed integrazioni), a seguito di Accordo di Programma, e art. 34 D.Lgs. DL 267/2000 per il Programma di intervento Urbanistico "Nuova Fiera di Roma", nella quale è stata confermata l'autorizzazione, già deliberata nel suddetto Accordo di Programma, che impegna una superficie complessiva di 223 ha, con diverso utilizzo e destinazione sulla base del Piano Regolatore adottato del 2003. Il programma di Interventi non prevede alcun aumento delle volumetrie realizzabili, già previste dal Piano Regolatore Vigente (1965).

Il compendio immobiliare sito in Comune di Roma, località Ponte Galeria, nell'ambito del Programma d'Intervento Urbanistico "Nuova Fiera di Roma" di cui all' Accordo di Programma, definitivamente approvato con Ordinanza del Sindaco n. 64 del 16 marzo 2004, pubblicata nel supplemento ordinario al Bollettino Ufficiale della regione Lazio n. 9 del 30 marzo 2004 ed alla Convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito del Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma in data 5 luglio 2004 rep. n.ro 65687, nel comparto denominato "Z2", area della superficie catastale complessiva di mq. 29.133 (metri/quadri ventinovemilacentotrentatre), risulta oggi a destinazione edificatoria direzionale e/o ricettiva.

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, Fimit dichiara che la richiesta del certificato di destinazione urbanistica relativa alla porzione di terreno oggetto del presente atto è stata presentata presso il Comune di Roma in data 25 ottobre 2001, prot. n. 68057 e in data 2 ottobre 2003 prot. 59856 e che alla data odierna detto certificato non è stato ancora rilasciato.

In conseguenza a quanto sopra riportato, Fimit dichiara che il terreno oggetto del presente atto ha la seguente destinazione urbanistica: l'Area costituisce parte del comparto edificatorio denominato Z/2 ricompreso nell'ambito del Programma degli interventi "Nuova Fiera di Roma".

In data 27 novembre 2006, il Dipartimento IX - U.O. II - del Comune di Roma ha rilasciato ad AGA, dante causa della Fimit (Parte acquirente) il Permesso di costruire n. 1213 prot. 81449 per la realizzazione di mc. 119.534,89 (metri cubi centodiciannovemilacinquecentotrentaquattro virgola ottantanove) nel comparto edilizio Z2/parte a destinazione direzionale e ricettiva.

4. VALUTAZIONE

4.1 ASSUMPTION PER LA MODELLIZZAZIONE DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore di mercato dell'area edificabile si è ritenuto opportuno applicare un metodo che fosse il risultato di due simulazioni legate a due momenti distinti dell'operazione di sviluppo.

E' infatti essenziale separare i "cash flows" in fase di sviluppo e in fase di messa a reddito, perché i due momenti presentano rischi diversi, superiori nel momento di sviluppo, inferiori quando l'immobile può considerarsi a "a regime", e normalmente interessano differenti tipologie di investitori (developers e fondi opportunistici nel primo caso, investitori istituzionali con basso profilo di rischio nel secondo).



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Lotto Edificabile presso la nuova Fiera di Roma, località Ponte Galeria

Per effettuare la Valutazione di un immobile finito si adottano metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato.

Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:

- a) Sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
- b) Sulla determinazione del Valore della Proprietà alla fine di tale periodo;
- c) Sull'attualizzazione, alla data della valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

In pratica viene determinato il Valore di Mercato dell'immobile finito, sulla base della sua capacità reddituale reale o potenziale.

Per la determinazione del Valore dell'iniziativa si utilizza il Metodo della Trasformazione, basato sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (relativa alla Proprietà) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.

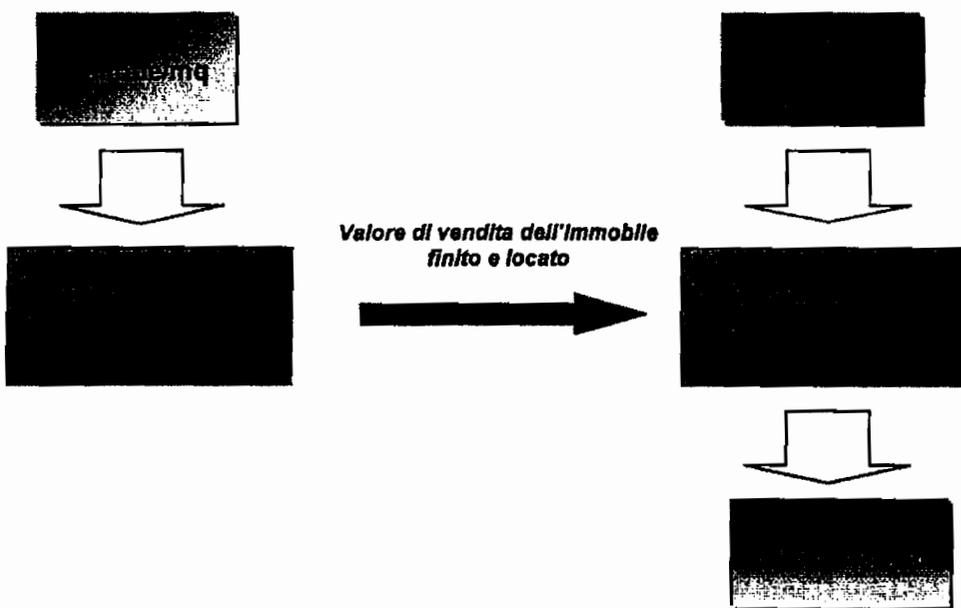
Tra i ricavi viene posto il Valore di Mercato dell'immobile al momento del completamento dell'edificazione desunto dal DCF della locazione.

I costi includono i costi di sviluppo diretti ed indiretti per l'edificazione ed i costi di commercializzazione per la vendita dell'edificio (reale od ipotetica che sia).

Generalmente i valori vengono proiettati a moneta costante per tutta la durata dell'operazione al fine di eliminare la variabile connessa all'incremento dei ricavi (soggetta al mercato) e dei costi (soggetti all'inflazione).

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta costante, generati in vari anni, vengono attualizzati ad un tasso ritenuto congruo con gli attuali tassi di mercato, con le prospettive sia inflazionistiche sia del mercato immobiliare nonché con le caratteristiche specifiche dell'operazione immobiliare in oggetto; esso viene determinato presupponendo una struttura finanziaria dell'operazione tipica dei developers del settore.

In breve lo schema valutativo che sarà seguito per raggiungere il valore ultimo dell'area oggetto della presente stima:



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione urbanistica ed edilizia fornita dalla proprietà e dal Business Plan condiviso dai soci e dalla società Da Vinci S.r.l.

Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare risultano rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Tuttavia, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari adottati come riferimento.

Il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze sono stati desunti sulla base degli elaborati grafici forniti dalla committenza.

4.2 IL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE E IL VALORE DEL CENTRO DIREZIONALE "DA VINCI CENTER"

Lo studio del mercato immobiliare locale rappresenta una fase fondamentale che precede e motiva le scelte progettuali prese dalla Proprietà.

Attualmente non esistono iniziative concorrenti che possano vantare una posizione privilegiata, pochè si trova in posizione baricentrica tra Fiumicino ed il quartiere dell'Eur lungo la direttrice autostradale Roma - Fiumicino, ed anzi tutte le operazioni di riferimento riferite al target per il terziario si affacciano in prossimità di quella che è la zona delimitata dall'asse di nuovo sviluppo dell'area metropolitana romana verso sud in direzione di Fiumicino.

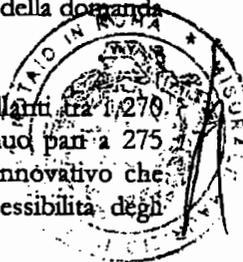
A partire dal quartiere terziario e residenziale dell'EUR, interessato da un attento ed importante programma di rilancio da parte dell'Amministrazione della Città, si sono infatti insediati nuovi e prestigiosi complessi terziari e residenziali come il "Parco Leonardo" dotato anche di servizi per l'ospitalità, la ristorazione, il tempo libero che si aggiungono a quelli sportivi, per il wellness e per il divertimento del "Parco dei Medici", oltre che attrezzature per la grande distribuzione che comprendono i grandi centri presenti all'interno di Commercium.

La crescente domanda di edifici per il terziario di qualità consentono all'area di affacciarsi sul mercato come importante polo terziario dotato di ottima localizzazione e capace di assorbire una buona parte della domanda di qualità.

L'analisi comparativa effettuata sugli altri competitors, che applicano canoni di locazione oscillanti tra 1.270 euro/mq e i 280 euro/mq, ha consentito di porre ed individuare il valore del canone annuo pari a 275 euro/mq, per procedere alla locazione degli spazi. Tale valore tiene conto di un prodotto innovativo che considera l'immagine, le alte prestazioni tecnologiche, i costi energetici contenuti e la flessibilità degli ambienti.

Nel DCF relativo alla locazione del centro direzionale (allegato alla presente relazione), sono stati inoltre considerati i seguenti parametri guida:

1. i contratti di locazione ipotizzati hanno la durata di 6 anni con opzione per i 6 successivi e prevedono l'indicizzazione dei canoni allo 75% dell'indice di variazione dei prezzi al consumo;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2. I valori riportati nel modello finanziario DCF locazione sono nominali ed indicizzati a tassi annui di inflazione pari al 2%.
3. a partire dal terzo anno, è stato ipotizzato a regime un tasso di sfritto ed inesigibilità pari al 3% annuo, successivo ad un tasso decrescente di sfritto per il primo biennio, con passaggio dal 50% di *vacancy* al primo anno e del 10% al secondo anno. Ciò al fine di tenere conto della dinamica di messa a reddito degli spazi
4. Sono state considerate le spese di amministrazione pari all'1,5% dei ricavi lordi effettivi
5. È stato quantificato il costo relativo alla copertura assicurativa dell'immobile pari allo 0,10% del Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN)
6. L'importo dell'ICI è stato stimato pari al 3% del Valore di bilancio (Area + CRN)
7. I costi di assicurazione sono stati ipotizzati pari allo 0,1% annuo del CRN

Sulla base di tali ipotesi di base, è stato possibile determinare il valore del complesso direzionale e pari a circa 187,3 milioni di euro.

4.3 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE

Per la determinazione del valore di mercato dell'area si è ritenuto di applicare il "metodo della trasformazione". Un'adeguata analisi degli aspetti economici dell'iniziativa è stata eseguita al fine di quantificare e distribuire razionalmente gli specifici interventi nei tempi di costruzione ipotizzati e riportati nel cronoprogramma consegnato dalla proprietà ai fini della presente stima. Su tale quadro "riepletivo temporale" i tempi per il completamento del progetto sono riportati al primo quadrimestre del 2009.

Il metodo della trasformazione si basa sull'attuazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (riferita alla Proprietà) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.

I flussi di cassa sono il risultato della differenza tra i ricavi ed i costi, ovvero il valore di mercato della proprietà trasformata ed i costi sostenuti per la trasformazione.

I ricavi ed i costi sono considerati a valori costanti, posizionati nei momenti in cui si verificano e all'attualità con un opportuno tasso di sconto.

Il "valore di trasformazione" è quello espresso dalla seguente formula:

$$V_m = \frac{V_t - K_p}{(1+r)^n}$$

V_m è il valore di mercato e quindi il più probabile prezzo di vendita del complesso immobiliare nelle condizioni in cui si trova oggi nella sua potenzialità di altro uso futuro tale da richiedere opere edili di trasformazione. V_t è il valore dell'immobile a seguito della trasformazione con destinazione d'uso a



Handwritten signatures and a faint circular stamp at the bottom of the page.



commerciale e residenziale. K_p rappresenta i costi da sostenere per la completa ristrutturazione ed è costituito da più termini come di seguito riportato:

$$K_p = K_c + (O_u + C_u) + M_u + O_p + O_i + P$$

dove i termini rappresentano, rispettivamente:

- K_c : costi tecnici della costruzione
- $(O_u + C_u)$: imposte e tasse della Pubblica amministrazione per i permessi a costruire
- M_u : monetizzazione delle aree per standards
- O_p : onorari professionali per i progettisti
- O_i : costi per interessi passivi nel caso in cui si ricorra al credito per l'esecuzione dell'investimento
- P : profitto del promotore immobiliare

Quest'ultimo parametro P rappresenta pertanto il rischio imprenditoriale.

Il procedimento di stima contiene anche i due fattori "r" ed "n", ovvero rispettivamente il saggio di sconto ed il numero di anni ipotizzati per effettuare la trasformazione.

Lo strumento che meglio si adatta all'analisi della trasformazione ipotetica di un bene considerando tutti i fattori di costo, compreso il fattore tempo quale elemento fondamentale della stima, è il cosiddetto DCFA (discounted cash flow analysis) che per sua natura consente di effettuare simulazioni anche in funzione del passare del tempo.

In calce alla presente stima peritale è stato allegato il documento sul quale si è basata l'analisi considerata.

4.4 CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

4.4.1 COSTI DI SVILUPPO DEL PROGETTO

I costi di sviluppo del progetto possono essere valutati, con una certa attendibilità, sulla base dei costi stimati dalla proprietà e sulla base dei costi medi di costruzione di fabbricati simili. La determinazione del costo di costruzione non può prescindere dall'individuazione delle caratteristiche costruttive e dalla tecnologia al probabile utilizzo per l'edificazione futura.

Sulla base delle conoscenze acquisite si è proceduto applicando i seguenti costi:

- i costi di progettazione, di Direzione Lavori e Sicurezza, di P & C Management e di supervisione sono stati stimati pari al 8,05% dei costi puri di costruzione.
- i costi di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo al costo di costruzione e la quota per gli extra oneri relativi all'urbanizzazione della Fiera di Roma sono ricompresi nel prezzo di acquisto dell'area ed ammontano a circa 17 M.ni di euro.
- i costi di costruzione sono stati calcolati in base Computo Metrico Estimativo del progetto di concessione fornito dalla società di Ingegneria incaricata e sono pari a circa 67,1 M.ni di euro oltre imprevisi al 7,5%.



Lotto Edificabile presso la nuova Fiera di Roma, località Ponte Galeria

- la durata dei lavori è stimata sulla base di un cronoprogramma di circa 24 mesi per un importo complessivo di circa 77,5 M.ni di euro

Di seguito viene riportata la descrizione del possibile sviluppo che sarà eseguito nel lotto edificabile.

I diversi volumi edilizi (uno ellittico ed uno semicircolare a sezione variabile entrambi di otto piani) che formano il Centro, sono composti seguendo un movimento circolare che racchiude al suo interno una piastra servizi privati che accoglie attività commerciali quali servizi di ristorazione, servizi di accoglienza e spazi comuni (Edificio 3).

I parcheggi e la rete viaria si articolano su due livelli. Il livello superiore conduce alle tre aree di sosta situate vicino agli ingressi principali degli edifici. Il livello inferiore che da accesso ai parcheggi sotterranei, permette di raggiungere facilmente anche la zona di magazzini e servizi. Dai parcheggi coperti si raggiungono direttamente le scale e gli ascensori che portano al complesso degli uffici.

Il piano tipo degli uffici comprende un nucleo centrale destinato a servizi, scale, ascensori e spazi di riunione ed un'area priva di vincoli impiantistici e strutturali da destinare liberamente ad uffici, con configurazioni personalizzate.

L'edificio 3 costituisce il nucleo centrale interamente dedicato ai servizi di accoglienza, con reception, segreteria, spazi meeting e ristorazione, inseriti in un'ampia hall con grandi vetrate, oltre a caffetteria e ristorante.

L'atrio funge da serbatoio di calore garantendo confort ambientale. Lo spazio interno viene attrezzato con aree verdi, alberi, cespugli e fontane, con una ricerca della luce naturale che culmina nel roof garden.

Oltre alle suddette previsioni progettuali, l'analisi è stata sviluppata sulla base di altre *assumption* oltre quelle precedentemente riportate e di seguito dettagliate:

- due anni per la definizione attuativa del progetto;
- cessione dell'intero lotto edificabile in una SPV;
- considerazione di un tasso di attualizzazione, al momento della stesura peritale pari a circa il 10% secondo la struttura finanziaria riportata di seguito;
- i costi di costruzione considerati per le diverse destinazioni d'uso sono i seguenti:
 - 1.450 euro/mq per gli uffici e per i servizi commerciali
 - 450 euro/mq per i magazzini ed i depositi
 - 325 euro/mq per i posti auto coperti (complessivamente è prevista la costruzione di circa 1.083 posti auto coperti)
 - 200 euro/mq per i posti auto scoperti (complessivamente è prevista la costruzione di circa 120 posti auto scoperti) e per la viabilità ed il verde privato
 - 1300 euro/mq per il roof garden

Ai suddetti costi di costruzione va aggiunta l'incidenza per i costi di ingegneria ed imprevisti lavori o premi incentivazione per le imprese, pari a 10,5 milioni.



[Handwritten signature]



[Handwritten initials]

- i prezzi di vendita considerati per le diverse tipologie e destinazioni d'uso e calcolati sulle superfici commerciali sono riportati di seguito:

- 4.207 euro/mq per gli uffici
- 4.207 euro/mq per i magazzini
- 26.700 euro/posto auto coperto
- 15.300 euro/posto auto scoperto

Tali valori derivano dall'interpretazione diretta delle tabelle del Business Plan oltre che da una verifica attraverso una metodologia comparativa. I dati di riferimento sono stati infatti desunti da un'analisi di mercato effettuata tramite la consultazione di diversi data-base e tramite l'acquisizione ed elaborazione di dati provenienti dalle fonti di osservazione del mercato immobiliare.

Come accennato in precedenza, è stata ipotizzata una struttura finanziaria che preveda il 55% di equity ed il 45% di debito, remunerazione dell'equity pari al 20% circa a moneta costante, remunerazione del debito pari al 4,20%, il tasso di sconto complessivo risulta pari al 12,50%. Gli oneri finanziari, come da valutazione della metodologia della trasformazione, risultano essere ricompresi nel tasso di sconto.

5.4.2 VALORE DELL'AREA

Il valore di mercato dell'area in oggetto alla data del 30 aprile 2007, in base alle indagini ed agli studi effettuati, può ragionevolmente essere indicati in:

Euro	76.900.000,00 (settantaseimilioni e novecentomila/00)
------	---

CONCLUSIONI

In relazione a quanto considerato in premessa e ai risultati valutativi si ritiene che il valore di vendita del terreno, pari ad euro 76.700.000,00, sia, anche se di poco, inferiore al valore di mercato determinato in euro 76.900.000,00.

Con tale conclusione si ritiene di avere adempiuto al mandato conferito.

In fede

Dott. *Andrea Parisi*

Allegato: Tabelle di valutazione



004629



TRIBUNALE DI NAPOLI
Volontaria Giurisdizione
VERBALE DI GIURAMENTO

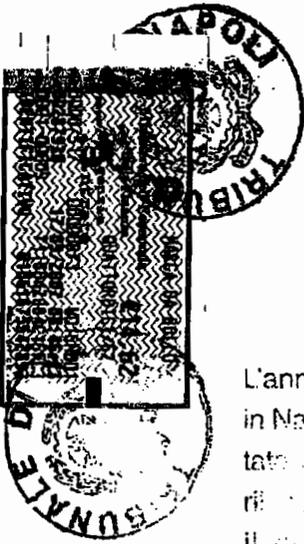
L'anno 2007 il giorno 21 del mese di Maggio
in Napoli, io sottoscritto Andreas Paris (documenti n.° 11542)
riferito Cons. Naz. dei dottori Consul. 28-11-86)
il cui Fiunit spa è stato di giurare la perizia di cui ebbe incarico
Premesso al costituito le ammonizioni di legge ha giurato ripetendo la
formula "Giuro di avere fedelmente proceduto nelle operazioni a me com-
medo al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".
Dette perizia consta di pagine 15 righe 1 e allegati 4 e
è firmata dal perito in presenza dell'Ufficio.
Il tutto è verbale.

(firma del perito) Andreas Paris



IL CANCELLIERE C1
Maurizio PIELLO

0 1 04 147554 200 2





Lotto Edificabile presso la nuova Fiera di Roma, località Ponte Galeria



Fig. 6 - Rendering uffici operativi



Fig. 7 - Rendering meeting room



Fig. 8 - Rendering roof garden



Conoscenza iniziale e dati di progetto		Costi di sviluppo		Regio di Commercializzazione		
Superficie di proprietà (mq)	29.000	Costi per / Anzici / Terza	Post	-	-	
Area edificabile (mq)	Anzici secondo	Post	-	-	-	
Volume esistente (mq)	Superficie lavori Da Yusuf sul	%	67.848	1.877	Volume edificabile (mq)	
SLP esistente (mq)	Progressione di massima	%	67.848	1.907%	Volume edificabile (mq)	
Altezza (mq)	Progressione subintesa	%	-	671	Marginali/Dispacci	
UI/Ed (mq)	Progressione massima	%	67.848	0,65%	VRaggi tecnici/Campings	
Marginali/Dispacci (mq)	Progressione impiantistica	Post	-	436	Riservato	
Riservato (mq)	Costi di urbanizzazione prevista	Post	-	-	UI/Ed	
Parcheggi/Box (mq)	Costi di urbanizzazione secondaria	Post	-	-	Negozii	
Altri (specifica)	Costi di costruzione	Post	-	-	Parcheggi/Box	
Distribuzione urbanistica (cd)	Agende	Post	-	-	Costi commerciali Regione	
Indice edificabilità (mq/mq)	P e C Management	%	67.848	1,00%	677	Box/Garden
Volume max ammissibile (mq)	119.135	Supervisione lavori Post	%	-	-	Riservato
Volume calcolato la massima (mq)	Distribuzione lavori e attrezzature	%	67.848	2,90%	1.943	Parcheggi/Box a zero
Distribuzione urbanistica (mq)	Testabile/Distribuzione	%	67.848	7,28%	5.830	Spazio riservato (spazi comuni, verde, drenaggio ecc - mq)

Totale costi di sviluppo (€ a 2007)

Marginali/Dispacci (mq)	mq	2.600	0,46%	1.170	1.170	Costi del lavoro fornito in data 24 marzo a partire da giugno 2007
Parcheggi esposti	mq	4.130	0,20%	630	630	Escluso il 1° anno lavoro senza edilizia e costi per proprietà urbanistica ed entro il 2° anno gli addebiamenti di bilancio
Parcheggi coperti	mq	33.500	0,32%	10.888	10.888	
Commerci/attività uffici	mq	1.900	1,45%	2.735	2.735	
UI/Ed	mq	33.100	1,45%	67.995	67.995	
Riservato	mq	400	1,45%	560	560	
Box/garden	mq	560	1,30%	715	715	
Strutture Bama e a verde	mq	6.900	0,15%	1.035	1.035	
Verdure e verde zero	mq	5.300	0,20%	1.100	1.100	
Totale costi di costruzione				67.868	67.868	
				77.496	77.496	

Handwritten signature and stamp.

Progetto "Da Vinci Center"

Voci di ricavo	Totale cumulati	Trimestri															
		I - 2007	II - 2007	III - 2007	IV - 2007	I - 2008	II - 2008	III - 2008	IV - 2008	I - 2009	II - 2009	III - 2009	IV - 2009	I - 2010	II - 2010	III - 2010	IV - 2010
Magazzini/Depositi	4.375	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Uffici	139.246	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Parcheggi/Box	29.812	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Roof Garden	1.137	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ristorante	1.683	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Spazio (Area) a uso	1.836	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Spazio (Area) (spazi comuni) (attrezzature ecc...)	9.192	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Totale ricavi amari	187.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Costi di sviluppo e preparazione lavori	Totale cumulati	Trimestri															
		I - 2007	II - 2007	III - 2007	IV - 2007	I - 2008	II - 2008	III - 2008	IV - 2008	I - 2009	II - 2009	III - 2009	IV - 2009	I - 2010	II - 2010	III - 2010	IV - 2010
Progettazioni e studi preliminari	2.783	991	237	307	242	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
Supervisione lavori Da Vinci ed	1.677	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
Preparazione di esecuzioni	671	671	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Preparazione esecutiva	436	133	70	140	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi di preparazione alla costruzione	7.446	-	237	799	898	957	1.479	1.223	1.022	942	109	-	-	-	-	-	-
P e C Management	671	-	21	70	79	84	130	106	89	83	10	-	-	-	-	-	-
Supervisione lavori Finis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzione lavori e sicurezza	1.945	-	60	203	228	244	376	309	257	240	28	-	-	-	-	-	-
Altri - imprevisti	5.030	-	156	526	591	630	973	798	643	620	71	-	-	-	-	-	-
Totale costi di sviluppo	18.429	991	474	1.806	1.139	1.125	1.647	1.381	1.179	1.130	276	-	-	-	-	-	-

Costi di costruzione	Totale cumulati	Trimestri															
		I - 2007	II - 2007	III - 2007	IV - 2007	I - 2008	II - 2008	III - 2008	IV - 2008	I - 2009	II - 2009	III - 2009	IV - 2009	I - 2010	II - 2010	III - 2010	IV - 2010
Magazzini/Depositi (mq)	1.170	36	122	137	146	236	186	155	144	17	-	-	-	-	-	-	-
Parcheggi scoperti	830	26	87	97	104	161	132	110	102	12	-	-	-	-	-	-	-
Parcheggi coperti	10.888	336	1.136	1.278	1.363	2.107	1.728	1.440	1.341	155	-	-	-	-	-	-	-
Commercio/servizi uffici	2.755	85	288	323	345	533	437	364	330	39	-	-	-	-	-	-	-
Uffici	47.995	1.488	5.015	5.635	6.009	9.287	7.817	6.350	5.918	682	-	-	-	-	-	-	-
Ristorante	580	18	61	68	75	112	92	77	71	8	-	-	-	-	-	-	-
Roof garden	715	22	75	84	90	138	113	95	88	10	-	-	-	-	-	-	-
Sistemazioni Esterne e a verde	1.035	32	108	122	130	200	164	137	128	15	-	-	-	-	-	-	-
Visibilità e verde lotto	1.100	34	115	129	138	213	175	146	136	16	-	-	-	-	-	-	-
Totale costi di costruzione	67.068	2.079	7.009	7.874	8.397	12.978	10.644	8.873	8.263	992	-	-	-	-	-	-	-

Costo di acquisto dell'Area, oneri concessori, urbanizzazioni ed analisi archeologiche	Totale cumulati	I - 2007	II - 2007	III - 2007	IV - 2007	I - 2008	II - 2008	III - 2008	IV - 2008	I - 2009	II - 2009	III - 2009	IV - 2009	I - 2010	II - 2010	III - 2010	IV - 2010
	76.698	76.698	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Costi di commercializzazione (C)	Totale cumulati	Trimestri															
		I - 2007	II - 2007	III - 2007	IV - 2007	I - 2008	II - 2008	III - 2008	IV - 2008	I - 2009	II - 2009	III - 2009	IV - 2009	I - 2010	II - 2010	III - 2010	IV - 2010
Costi di commercializzazione (C)	937	-	-	-	-	-	-	-	-	234	234	234	234	-	-	-	-
Margine operativo lordo	32.169	77.689	2.654	8.113	9.013	9.822	14.625	12.026	10.852	9.686	115.837	234	234	-	-	-	-
Utile imprenditoriale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa	32.169	77.689	2.654	8.113	9.013	9.822	14.625	12.026	10.852	9.606	116.837	234	234	-	-	-	-
Tempi di Ammortamento (trimestri)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	-
Fattori di Ammortamento	2,85%	0,99	0,96	0,93	0,91	0,88	0,86	0,83	0,81	0,79	0,76	0,74	0,72	0,70	0,68	0,66	0,64
Flussi attualizzati	115.633	76.590	2.447	7.557	8.158	8.377	12.504	9.993	8.119	7.541	141.789	174	169	-	-	-	-

WACC	Trimestrale	2,89%	Annuale	12,07%
Valore netto con progetti chiavi in mano	76.900			
Valore €/mq sfp fuori terra	1.727			



Handwritten signature or initials.

Handwritten initials 'Mj'.

Immobile

De Vinet Center

Documenti Cash Flow (D)
ANNUNZIARIO

RICAVI

Canoni da locazione lordi	12343800	12427457	12413869	12403077	12395123	13190790	13387901	13588716	13792350	13997438	14206330	14422371	14538099	14761020	14977436	20659035
Vacancy rate	50%	10%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
Riservati netti da locazione	6321900	11384711	12238433	12418988	12608269	12794348	12986266	13181058	13378773	13579435	13783347	13990294	14200236	14388190	14577513	19330014

COSTI

Amministrazione	91829	167771	183332	186285	189079	191313	194394	197716	200682	203692	206747	209848	223934	229323	232763	28992
Assicurazione	79046	80627	82240	83885	84562	87274	89019	90799	92615	94468	96357	98284	100250	102235	104300	1063
I.C.L. e altri oneri fiscali	471834	481271	490897	500714	510729	520940	531362	541989	552829	563886	575163	586667	598400	610368	622575	6351
Accantonamento per manutenzione straordinaria	1.185.696	1.209.410	1.233.599	1.258.270	1.283.436	1.309.105	1.335.287	1.361.992	1.389.232	1.417.017	1.445.357	1.474.264	1.503.750	1.533.825	1.564.501	1.5957
Totale Costi a carico della proprietà	1.828.406	1.859.079	1.890.267	1.920.834	1.950.806	1.980.237	2.009.162	2.037.497	2.065.319	2.092.862	2.323.626	2.359.864	2.403.334	2.447.771	2.492.139	8.236
Riservati netti da locazione	12343800	12427457	12413869	12403077	12395123	13190790	13387901	13588716	13792350	13997438	14206330	14422371	14538099	14761020	14977436	19330014
Totale Costi a carico della proprietà	1.828.406	1.859.079	1.890.267	1.920.834	1.950.806	1.980.237	2.009.162	2.037.497	2.065.319	2.092.862	2.323.626	2.359.864	2.403.334	2.447.771	2.492.139	8.236
Periodo di ammortamento (anni)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	11
Tasso di sconto	6,8%	0,97	0,91	0,85	0,79	0,74	0,70	0,65	0,61	0,57	0,54	0,50	0,47	0,44	0,41	0,39
Prisoli del costo (accoppiati)	1.154.822	1.154.822	1.154.822	1.154.822	1.154.822	1.154.822	1.154.822	1.154.822	1.154.822	1.154.822	1.154.822	1.154.822	1.154.822	1.154.822	1.154.822	1.154.822
Valore finale della proprietà	54%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Costi di commercializzazione	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Valore finale della proprietà netto																

Valore finale della proprietà netto scontato
Ritorno del capitale e accoppiati (accoppiati)
Ritorno del capitale e accoppiati (accoppiati)

Somma dei flussi di cassa netti

Valore finale proprietà scature

Open Market Value

Open Market Value erasabile

Capacità edificatoria residua

OPEN MARKET VALUE

CAVIGLIOLI DI MILITANO

via Dante Alighieri, 10 - 00187 Roma

tel. 06/47811111

www.caviglioli.com

rendita in

I anno	II anno	III anno
3,27%	5,97%	6,33%
2,29%	4,94%	5,47%

GROSS CAP IN

NET CAP IN

EURO/SQ

4,207

Gross cap out

Net cap out

6,53%

5,58%



Enel Real Estate Immobiliare

Reg.to a Roma presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1

il 27 LUG. 2007 al n. 26843 Serie 17

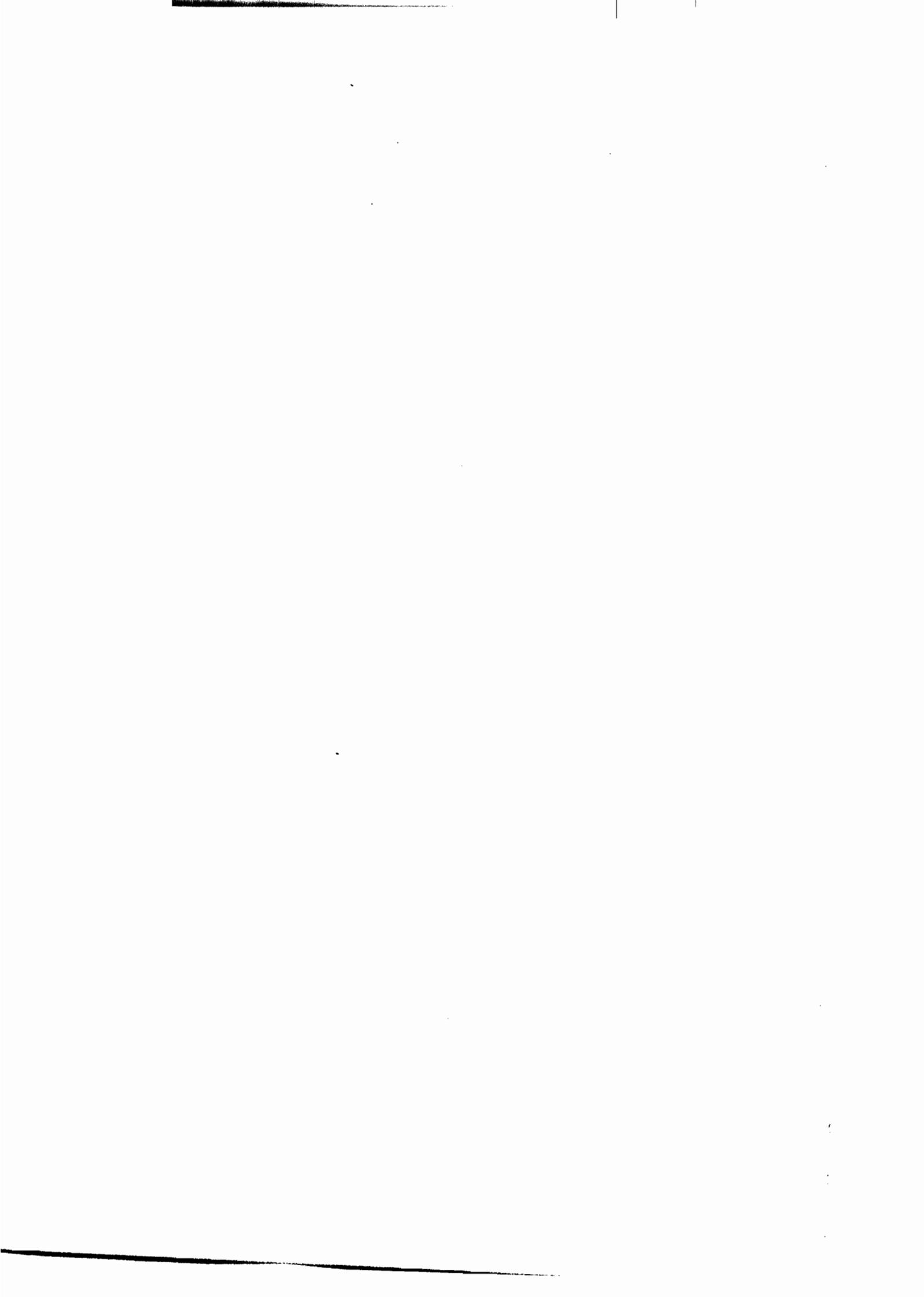
Esatti Euro 824,00

La presente copia e' conforme al suo originale e si rila-

scia a richiesta della parte interessata

Roma, addi 27.07.2007.

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "UFFICIO DI VITTORIO NOBILE" and "ROMA". The signature is composed of several overlapping loops and lines.



Roma, 27 luglio 2007
Raccomandata A/R

Prot. 7264

Spettabile
Da Vinci S.r.l.
Via Giorgione, 59
00159 - Roma

c.a. Arch. Riccardo Albinati

Oggetto: Iniziativa Immobiliare c.d. "Da Vinci Center" – Atto di compravendita area località Ponte galeria del 26.07.2007 - Trasferimento alla Da Vinci S.r.l. delle posizioni contrattuali e delle fatturazioni passive in capo a Fimit SGR S.p.A.

Egregio architetto,

con la presente Le rammentiamo che unitamente al passaggio della proprietà dell'area in località Ponte Galeria avvenuto nella giornata di ieri 26 luglio 2007 ed in relazione alla firma da parte Vostra del Contratto di finanziamento e atti ancillari, la scrivente trasferisce alla vostra Società anche tutti gli impegni di spesa relativi ai contratti di appalto e di servizi nonché tutti le fatturazioni passive per lavori e servizi finora maturate a carico della FIMIT per conto dei fondi gestiti Alpha Immobiliare, Beta Immobiliare, Gamma Immobiliare e Sigma Immobiliare (anche se solo parzialmente liquidate) e precisamente:

- Contratto di appalto per progettazione esecutiva e lavori delle opere strutturali – formula "chiavi in mano" - con l'impresa IMAR Costruzioni S.r.l. del 25.07.07 di € 23.165.117,00 (ventitremilionicesantacinquemilacentodiciassette/00 euro) oltre IVA e contributi dovuti per legge;
- Contratto per servizi di ingegneria, progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase esecutiva, project e construction management e assistenza legale – con la Ingenium Real Estate S.r.l. del 4.04.07 di € 2.875.000,00 (duemilioniottoctoseptantacinquemila/00 euro) oltre IVA e contributi dovuti per legge;
- Fattura di € 56.078,40 (compresa IVA) della Tecnooil s.n.c. del 13.02.2007;
- Fatture Ingenium RE s.r.l. n.ri 103/07, 104/07, 105/07, 106/07, 107/07, 108/07, 109/07, 110/07 del 7.06.07 nonché fatture 124/07, 125/07, 126/07, 127/07 del 19.07.07 relative agli importi maturati alla data del 30.06.07 a valere sul suddetto contratto del 4.04.07 per un importo totale di € 429.354,72 comprensivo di IVA e contributi dovuti per legge;



- Impegno di spesa nei confronti di IMAR Costruzioni S.r.l. relativo al riconoscimento dell'anticipo del 10% sull'importo affidato di cui al suddetto contratto di appalto del 25.07.07;
- Impegno di spesa nei confronti di IMAR Costruzioni s.r.l. relativo ai lavori eseguiti a tutto il 30.06.07 di cui al suddetto contratto di appalto del 25.07.07;

Pertanto, a regolarizzazione delle posizioni passive maturate alla data ed alle fatturazioni passive ricevute dalla scrivente (e solo parzialmente liquidate), si procederà nel seguente modo:

- Per la fattura Tecno soil di € 56.078,40 (compresa IVA), già saldata, la scrivente fatturerà alla vostra società il relativo controvalore entro il corrente mese di luglio;
- Per le fatture Ingenium RE S.r.l. di € 429.354,72 (compresa IVA e contributi dovuti per legge) la scrivente chiederà al fornitore l'emissione di opportune Note di credito ed emissione diretta alla vostra società dei soprarichiamati importi;
- Gli impegni di spesa maturati a carico Fimit in relazione al contratto di appalto a tutto il 30.06.07, saranno fatturati direttamente a codesta società dalla IMAR Costruzioni S.r.l..

A far data da oggi, quindi, tutte le fatturazioni passive che si genereranno sull'iniziativa – e sui contratti passivi fin qui gestiti dalla scrivente e da oggi trasferiti con la presente comunicazione a codesta società – saranno direttamente a voi addebitate, restando pertanto la scrivente liberata da tutte le obbligazioni assunte in base ai detti contratti.

Qualora concordiate con quanto sopra Vi preghiamo inviarci una Vostra comunicazione riportante il testo della presente quale segno d'integrale accettazione.

Distinti saluti.

Il Direttore Generale
Marco Sangiorgio

