



Reliability Transparency Independence



DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.

*Parere di congruità in merito all'offerta vincolante di acquisto
di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Roma in Via Emilio Longoni 3,
appartenente al Fondo "ALPHA"*



Spett.le

DeA Capital Real Estate Sgr S.p.A.

Fondo Alpha

Via S. Mercadante, 18

00198 - Roma

Alla c.a. del dott.ssa Pamela Mastrangelo

Roma, 29 Agosto 2023

PARERE DI CONGRUITÀ IN MERITO ALL'OFFERTA VINCOLANTE DI ACQUISTO RELATIVAMENTE AL COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO NEL COMUNE DI ROMA IN VIA EMILIO LONGONI 3 APPARTENENTE AL FONDO "ALPHA".

PREMESSA

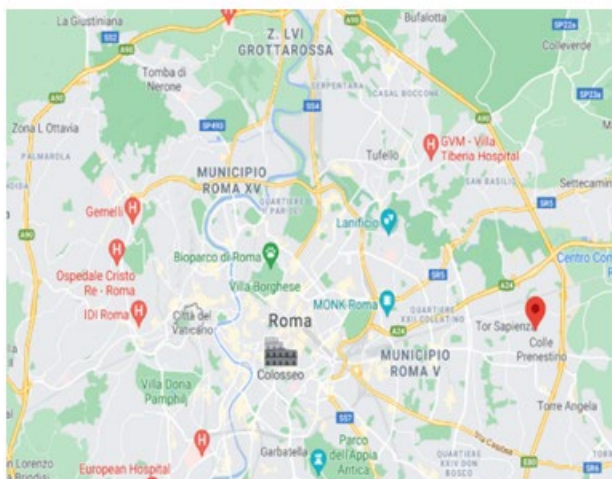
RINA Prime Value Services S.p.A., Business Unit AxiA.RE (di seguito in breve "B.U. AxiA.RE"), in qualità di Esperto Indipendente del Fondo, a seguito di incarico da parte di DeA Capital Real Estate Sgr S.p.A., Società di Gestione del Fondo, esprime il suo parere di congruità in merito all'offerta vincolante di acquisto relativa al complesso immobiliare ad uso commerciale ubicato nel comune di Roma in Via Emilio Longoni 3 come di seguito meglio identificato.



LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato oggetto di analisi è sito in via Emilio Longoni, in zona suburbana di Roma, comune di circa 3 milioni di abitanti, capoluogo di provincia e Capitale d'Italia. La zona ha destinazione d'uso prevalentemente terziario ed è posta a 8,5 km dal centro cittadino (staz.Termini), accessibile sia con mezzi pubblici che privati. La zona risulta essere sufficientemente dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.), servita di parcheggi pubblici liberi, assenti parcheggi a pagamento. Non è presente linea metropolitana in prossimità dell'asset. La principale infrastruttura viaria è l'Autostrada A90 G.R.A. che circonda ad anello tutta la città collegando tutte le zone con la viabilità cittadina e ingresso alla rete autostradale. La rete ferroviaria-metropolitana è presente con la stazione La Rustica Città FL2 a 1 km. L'aeroporto più vicino è Ciampino a 12 km mentre il L. da Vinci (Fiumicino) dista circa 31 km, consentendo i collegamenti nazionali e internazionali. Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di sufficiente livello generale, sebbene non ben collegata alle principali infrastrutture.

MACROLOCALIZZAZIONE



MICROLOCALIZZAZIONE





DESCRIZIONE

Si tratta di un fabbricato isolato rispetto ai fabbricati circostanti, si sviluppa su due livelli uno fuori terra, costituito da unità ad uso commerciale, e uno entro terra adibito ad autorimessa e locali tecnici. Il fabbricato affaccia prevalentemente su strada e area privata. Tra le pertinenze esterne è presente uno spazio asfaltato ad uso parcheggio e spazio di manovra. Ogni unità è accessibile da vano ascensore e vano scala.

La struttura portante verticale è stata realizzata verosimilmente in cemento armato; la copertura piana non praticabile; le tamponature in muratura con finitura in intonaco tinteggiato; i serramenti esterni hanno telaio in metallo o PVC con specchiatura in PVC o vetro. L'area di pertinenza del fabbricato è un'area asfaltata e risulta delimitata da muretto e recinzione metallica.

Internamente, i pavimenti sono prevalentemente in cemento industriale, marmo e gres; gli infissi interni hanno telaio in metallo con specchiatura in vetro; le pareti sono in muratura e tinteggiate. La dotazione impiantistica è da ritenersi nella media per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico / impianto radiotelevisivo / impianto di riscaldamento e/o climatizzazione / impianto idrosanitario / impianto gas / impianto di sollevamento / impianto antincendio. Si segnala che degli impianti presenti non è stata verificata la funzionalità in fase di sopralluogo.

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato nel suo complesso è da ritenersi insufficiente e le finiture esterne sono da ritenersi di insufficiente qualità.

Lo stato di manutenzione interno del fabbricato oggetto di analisi è da ritenersi insufficiente e le finiture interne sono da ritenersi di insufficiente qualità. Non è stato possibile rilevare la classe energetica dell'immobile.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il “**Valore di Mercato**” indica l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS Red Book- Standard globali di valutazione).

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il metodo finanziario reddituale (DCF – Discounted Cash Flow)

Questo criterio estimativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, è risultato essere il più idoneo al fine di rappresentare adeguatamente il valore di mercato dei cespiti in esame, suscettibili di essere acquisiti sia come beni immobili per utilizzo diretto (uso strumentale), sia ai fini d'investimento, poiché fonte di reddito perdurante da canoni di locazione.

L'assunto alla base dell'approccio reddituale consiste nel fatto che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l'acquisto di un bene un costo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

Il valore del bene, quindi, è funzione dei benefici economici che verranno da questo generati.

Il Valore di Mercato (Market Value) è determinato dalla sommatoria dei ricavi netti attualizzati e del valore di vendita netto attualizzato alla data della valutazione.

I ricavi netti vengono determinati in funzione dei ricavi lordi al netto dei costi operativi afferenti la Proprietà di seguito puntualmente definiti. Nel caso in esame i ricavi lordi vengono determinati mediante indicizzazione dei canoni di mercato, considerando per l'elaborazione del DCF, uno scenario temporale di 15 anni.



Il valore di vendita netto è ottenuto per capitalizzazione in perpetuità del reddito operativo relativo all'ultimo periodo del DCF con un tasso di capitalizzazione (**Cap Rate**) allineato ai rendimenti medi di mercato, da cui viene successivamente detratta la commissione di vendita.

Quantificati, quindi, i ricavi netti annuali ed il valore di vendita netto, si è proceduto a calcolare, i valori attualizzati all'inizio del primo periodo, mediante un opportuno tasso di attualizzazione (**Discount Rate**) adeguato per la tipologia di immobile.

Elenchiamo di seguito i principali *drivers* (costi, ricavi, tassi) della valutazione per la determinazione del MV.

I costi

A gravare sul reddito della proprietà insistono dei costi, alcuni dei quali sono costanti lungo tutta la durata del DCF, altri sono presenti solo in alcuni anni:

- Gestione amministrativa: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
- Property Tax (I.M.U. + TASI): fornita dalla Committente;
- Premio assicurativo: fornita dalla Committente;
- Accantonamento per manutenzione straordinaria: calcolata annualmente quale percentuale del CRN (costo di ricostruzione a nuovo) stimato;
- Tenant Improvements: spese di innovazione e migliorie stimate in funzione delle condizioni manutentive e tipologiche degli spazi da rilocare;
- Commissioni per la locazione: stimata nella misura del 10% in sede di rilocazione a mercato delle superfici sfitte;
- Eventuali Capex: Stimate da Axia.RE su dati forniti dalla Committente;
- Commissione di vendita: stimata nella misura del 2% del valore di vendita.

Il modello non considera l'Iva e l'imposizione fiscale.



I ricavi

Per l'asset in esame i ricavi sono costituiti dai canoni di mercato.

I ricavi utilizzati nel DCF sono calcolati come segue:

- *I canoni di mercato* sono indicizzati al 100% dell'aumento dell'indice ISTAT sino al momento della loro applicazione. Tale momento corrisponde con l'inizio del nuovo contratto di locazione assumendo una locazione con indicizzazione pari al 75% dell'indice ISTAT.

Alla locazione si può prevedere:

- STEP UP: incentivi per la locazione dello spazio ad un unico conduttore (monotenant);
- TAKE UP: assorbimento di varie unità a molteplici conduttori (pluritenant).

Nel caso in esame, si ipotizza un periodo di vacancy iniziale, necessario per effettuare i lavori e per la ricerca di un conduttore.

I tassi

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari).

Nello sviluppo dei calcoli si ipotizza:

- **tasso di attualizzazione o di sconto (wacc)**
- **tasso di capitalizzazione del reddito al momento del disinvestimento finale (exit cap rate)**



CONCLUSIONI

In relazione al complesso immobiliare ad uso commerciale ubicato nel comune di Roma in Via Emilio Longoni 3, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Foglio 641, Particella 593, Subalterno 501, Categoria catastale D/8, ai fini del presente parere, è stato stimato il Valore di Mercato alla data odierna in linea con il Valore di Mercato al 30 Giugno 2023, che risulta essere complessivamente pari a:

€ 4.830.000,00

(€ Quattromilionioctocottrentamila,00)

Da quanto precede e dalle elaborazioni economico finanziarie, l'offerta vincolante, fornita dal Cliente alla data del 04 Agosto 2023 per l'acquisto del complesso immobiliare come meglio descritto precedentemente, pari a:

€ 4.800.000,00

(€ Quattromilionioctocentomila,00)

risulta **congrua** in quanto in linea rispetto al suddetto Valore di Mercato, e quindi all'interno di un range di discostamento di valore considerato ragionevole nell'ambito di una trattativa tra le parti.


Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato

Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Provincia di Cuneo
al Numero 437



Allegato

A mezzo PEC

Anticipata via mail

4 Agosto 2023

Spettabile

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.

Fondo Alpha Immobiliare

Via S. Mercadante, 18 – 00198 Roma

c.a. Dott.ssa Marisa Spisso - marisa.spisso@deacapital.com

Arch. Giacomo Fochetti - giacomo.fochetti@deacapital.com

Dott.ssa Pamela Mastrangelo - pamela.mastrangelo@deacapital.com

OGGETTO: Offerta irrevocabile di acquisto (di seguito, l'“Offerta Vincolante”) dell'immobile sito in Roma, Via E. Longoni n. 3 (di seguito, l'“Immobile”) di proprietà del Fondo “Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” (di seguito, il “Fondo Alpha”), gestito da DeA Capital Real Estate SGR S.p.A..

Egregi Signori,

facciamo seguito alla nostra proposta di acquisto, tra l'altro, dell'Immobile del 17 aprile 2023 per confermare, con la presente, il buon esito della nostra *due diligence* svolta sull'Immobile.

Stante quanto sopra, con la presente Offerta Vincolante, la Scrivente società ADM S.r.l., con sede in Roma, Piazza Martiri di Belfiore 2, iscritta al Registro delle imprese di Roma n. REA RM – 1461235, codice fiscale/partita IVA 13620651003, in persona di Fabio Mangifesta nella qualità di legale rappresentante, conferma di voler procedere irrevocabilmente all'acquisto dell'Immobile, per sé o per persona fisica o giuridica da nominare, al prezzo complessivo di Euro 4.800.000,00 (quattromilionioctocentomila/00) oltre imposte di legge (di seguito, il “**Prezzo di Compravendita**”), determinato sul presupposto essenziale che l'Immobile sia libero da pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e alle condizioni di seguito riportate:

1. Descrizione dell'Immobile oggetto di vendita

1. Immobile sito in Roma, Via Emilio Longoni 3 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 641 particella 593, sub 501, cat. D/8 e foglio 641 particella 690, sub 501, cat. D/1 ed al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 641 particella 593 e particella 690, come meglio identificato nella planimetria catastale allegata *sub A*).

2. Procedura e tempistica

Ai fini della conclusione della compravendita dell'Immobile proponiamo la seguente procedura:

- a) entro 30 giorni dall'eventuale accettazione della presente Offerta Vincolante verseremo mediante bonifico bancario, per il tramite di un conto corrente intestato alla Scrivente società, acceso presso una filiale bancaria italiana, un importo pari ad Euro 480.000,00 (quattrocentottantamila/00) a titolo di

caparra confirmatoria (di seguito, la "**Caparra**") da imputarsi ad acconto prezzo al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita. Qualora non si pervenisse alla stipula dell'atto definitivo di compravendita per causa imputabile alla Scrivente, l'importo versato a titolo di Caparra sarà, comunque, definitivamente ritenuto dal Fondo;

- a) il contratto definitivo di compravendita e il saldo del Prezzo di Compravendita, quest'ultimo pagato mediante bonifico bancario per il tramite di un conto corrente acceso presso una filiale bancaria italiana, avverrà entro il 15 dicembre 2023. La Scrivente dichiara di non volersi avvalere della normativa "deposito prezzo" di cui al comma 63, lett. C) dell'art. 1 della L. 27.12.2013, n. 147, che prevede la facoltà di richiedere che l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, venga versato dal notaio rogante su conto dedicato ex L. 124/2017, per essere successivamente svincolato al Fondo, quale venditore, eseguita la registrazione e la pubblicità dell'atto;
- b) il saldo del Prezzo di Compravendita, pagato mediante bonifico bancario per il tramite di un conto corrente acceso presso una filiale bancaria italiana, avverrà contestualmente al contratto definitivo di compravendita entro il 15 dicembre 2023. Nel caso di finanziamento totale o parziale del saldo del Prezzo di Compravendita, l'importo del finanziamento dovrà essere messo direttamente a disposizione del Fondo da parte dell'istituto bancario, contestualmente al contratto definitivo di compravendita, esperite le formalità necessarie, fermo restando che l'ottenimento del *financing* non è condizione sospensiva alla compravendita dell'Immobile. Nel caso in cui l'istituto bancario non dovesse procedere all'erogazione dell'importo del finanziamento contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita bensì dovesse procedere all'erogazione dell'importo solo al momento del consolidamento dell'ipoteca sull'Immobile, resta inteso che, decorsi i termini per il consolidamento dell'ipoteca, il mancato perfezionamento del pagamento dell'importo del finanziamento a favore del Fondo costituirà clausola risolutiva espressa del contratto definitivo di compravendita e, pertanto, tutte le spese per ogni atto consequenziale saranno a carico della Scrivente. Resta altresì inteso che qualora l'istituto bancario dovesse procedere all'erogazione dell'importo del finanziamento al consolidamento dell'ipoteca sull'Immobile, il possesso legale dell'Immobile decorrerà dalla data del contratto definitivo di compravendita mentre il possesso materiale avrà effetto dal pagamento dell'intero saldo del Prezzo di Compravendita a favore del Fondo;
- c) l'atto definitivo di compravendita dovrà avvenire in Roma, a cura del Notaio di fiducia della Scrivente, Notaio Paolo Fenoaltea, con studio in Roma, Via Calamatta 2, da stipularsi entro e non oltre il 15 Dicembre 2023, a nome della Scrivente o di persona fisica e/o giuridica da nominarsi e comunicare, con lett. a/r o a mezzo PEC, al Fondo almeno 15 giorni prima della stipula;
- d) In caso di nomina del terzo, la nomina, pena la nullità e l'inefficacia della stessa, dovrà avere data certa (con timbro postale, con atto autentico, con registrazione, etc.) e dovrà essere firmata per accettazione dal terzo nominato. Inoltre, si prende atto che, in caso di nomina del terzo, la SGR si riserva di porre in essere le ulteriori verifiche in capo al soggetto terzo nominato, richieste dalle procedure interne della SGR stessa in tema di gestione delle situazioni di potenziale conflitto di interesse, di prevenzione del rischio di riciclaggio e in generale di presidio del rischio reputazionale, riservandosi la possibilità di non accettare la nomina del terzo, senza oneri o responsabilità di alcun genere a carico della SGR. In caso di esito negativo di tali verifiche sul terzo nominato, la Scrivente rimarrà comunque obbligata ai

sensi della presente Offerta Vincolante, qualora accettata, a procedere all'acquisto dell'Immobile.

3. Condizioni dell'acquisto dell'Immobile

L'Immobile, al momento dell'atto definitivo di compravendita, verrà trasferito a corpo e non a misura, così come visto e piaciuto, ed in deroga al disposto dell'art. 1538, nello stato di fatto, di manutenzione e di diritto in cui si trovano (incluse eventuali servitù attive e passive apparenti e non apparenti), così come il Fondo li possiede e ha diritto di possedere, che la Scrivente dichiara di conoscere ed accettare in quanto: (i) ha avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile in possesso del Fondo; (ii) ha effettuato in modo indipendente l'indagine di *due diligence* in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto; (iii) ha avuto accesso all'Immobile e lo ha interamente visionato ed ispezionato (iv) è soddisfatto dell'esito dell'indagine di *due diligence* con particolare riferimento alla titolarità, urbanistico-amministrativa, concessoria, autorizzatoria, edilizia, catastale, ecologico-ambientale, igienico-sanitaria, di sicurezza, impiantistica e manutentiva ed alla consistenza dell'Immobile. Con riferimento all'agibilità, la Scrivente è a conoscenza che l'Immobile è provvisto del certificato di agibilità n. 99 rilasciato in data 13/05/1989 e, a tal proposito, dichiara di essere al corrente della circostanza che il predetto certificato potrebbe non essere aggiornato e di averne tenuto conto nella formulazione del Prezzo di Compravendita.

4. Garanzie

In sede di stipula del contratto definitivo di compravendita dell'Immobile, la SGR, quale società di gestione del Fondo Alpha, garantirà esclusivamente quanto segue, restando espressamente esclusa ogni altra garanzia di legge o convenzionale, espressa o implicita, in particolare le garanzie inerenti la conformità degli impianti:

- i. l'esclusiva, piena, libera e legittima proprietà dell'Immobile e dei relativi diritti, accessori, pertinenze e servitù in capo alla proprietà, fatta eccezione per quanto risultante dai titoli di provenienza;
- ii. l'esclusiva, piena, libera e legittima disponibilità dell'Immobile;
- iii. l'alienabilità dell'Immobile ai sensi della normativa edilizia e catastale;
- iv. l'inesistenza di diritti di prelazione e/o opzione e/o patti che ne limitino o pregiudichino la vendita;
- v. la libertà dell'Immobile da servitù passive, vincoli, gravami, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per quanto risultante dai titoli di provenienza;
- vi. l'assenza di cause, contenziosi ed illegittimità dello stato di fatto dell'Immobile che ne limitino la disponibilità dello stesso;
- vii. che l'Immobile è libero da pesi, vincoli, privilegi anche di natura fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli fatta eccezione per quanto eventualmente risultante e/o richiamato dalla documentazione di *due diligence*;
- viii. la garanzia di legge per i casi di evizione, nei limiti di cui al primo comma dell'articolo 1488 c.c..

Le suddette garanzie vengono rilasciate fino alla prima data tra (i) il termine di prescrizione previsto dalla legge per ciascuna di esse e (ii) la data di scadenza del Fondo.

In considerazione di quanto sopra la Scrivente si obbliga, fin da ora, a rinunciare a presentare eventuali richieste di indennità e/o riduzioni del Prezzo di Compravendita, al di fuori dei casi di violazione delle garanzie espressamente rilasciate dal Fondo Alpha, quale venditore, al comma precedente, dopo la sottoscrizione della presente Offerta Vincolante e dopo la stipula del contratto definitivo di compravendita, rinunciando altresì a qualsiasi atto, azione e/o eccezione, a qualunque titolo proposta, connessa direttamente o indirettamente all'Immobile.

5. Termine di validità dell'Offerta Vincolante

La presente Offerta Vincolante deve fin d'ora intendersi ferma ed irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 c.c. fino al 30 settembre 2023, termine decorso il quale, senza che sia intervenuta l'accettazione del Fondo o espressa proroga, si intenderà decaduta e caducata di ogni effetto senza diritto della Scrivente a compensi, indennizzi o risarcimenti di sorta.

6. Imposte e tasse

Ogni spesa, imposta o tassa inerente all'acquisto sarà a carico della Scrivente. La Scrivente riconosce sin d'ora e accetta che il mancato pagamento nei termini pattuiti di anche solo una parte delle somme convenute a titolo di Prezzo di Compravendita, costituisce causa di risoluzione di diritto della presente Offerta Vincolante. In tal caso la presente Offerta Vincolante verrà risolta, *ipso jure*, per colpa della Scrivente, con caducazione di qualsivoglia giuridico effetto dell'accordo raggiunto a seguito dell'eventuale accettazione della stessa, ed il Fondo Alpha, quale venditore, avrà diritto di incamerare l'ammontare versato a titolo di Caparra senza necessità di atti giudiziari di accertamento e salvo maggiori danni.

7. Comunicazioni

Ogni comunicazione sarà ritenuta valida ove trasmessa al seguente indirizzo a mezzo lettera raccomandata AR, PEC e anticipata via e-mail:

Nome della Società: ADM S.r.l.

Sede: Piazza Martiri di Belfiore 2 - 00195 Roma

PEC: adm_srl1@legalmail.it

e-mail: fabio@mangifesta.com

8. Riservatezza

Ciascuna delle parti si impegna a mantenere riservato e strettamente confidenziale il contenuto della presente e a non divulgarlo a terzi senza il preventivo consenso scritto dell'altra parte. Ciascuna delle parti si impegna, inoltre, a mantenere la massima riservatezza in merito a questioni, dati, notizie ed informazioni di qualsiasi genere relative all'altra parte, di cui venisse a conoscenza in ragione della presente. Gli obblighi di riservatezza stabiliti nel presente articolo verranno meno rispetto a qualsiasi informazione che divenisse di pubblico dominio, ferma restando l'eventuale responsabilità per la pubblicazione dell'informazione o per la sua negligenza nell'osservanza degli obblighi di riservatezza. Sono fatte comunque salve le comunicazioni obbligatorie per legge.

Distinti saluti.

ADM

ADM S.r.l.



Fabio Mangifesta

Allegati:

A) Planimetrie dell'Immobile