

## Fondo “Alpha Immobiliare”

Parere di congruità in merito all’opportunità di alienazione di un compendio immobiliare ubicato in Roma (RM), via Longoni 93-125, in proprietà al Fondo “Alpha Immobiliare”.



the mark of  
property  
professionals  
worldwide



Spettabile

Dea Capital Real Estate SGR S.p.A.

**Fondo "Alpha Immobiliare"**

Via Mercadante, 18

00198 Roma

Alla C.A. di:

Giacomo Fochetti – *Portfolio Manager*

Daniel Meghnagi – *Fund Manager*

Milano, 03 dicembre 2025

**PARERE DI CONGRUITÀ IN MERITO ALL'OPPORTUNITÀ DI ALIENAZIONE DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE AD USO TERZIARIO, UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM), VIA LONGONI 93-125, IN PROPRIETÀ AL FONDO "ALPHA IMMOBILIARE"**

**PREMESSA**

A seguito del parere richiestoci dal Fondo "Alpha Immobiliare", attuale proprietario del compendio, in merito alla possibilità di alienazione di un compendio immobiliare ubicato in Roma (RM), via Longoni 93-125, Patrigest, in qualità di esperto indipendente del Fondo "Alpha Immobiliare", esprime il suo parere di congruità relativamente al prezzo di possibile cessione, alla data del 03 dicembre 2025.

Parere di congruità  
Fondo Alpha



the mark of  
property  
professionalism  
worldwide

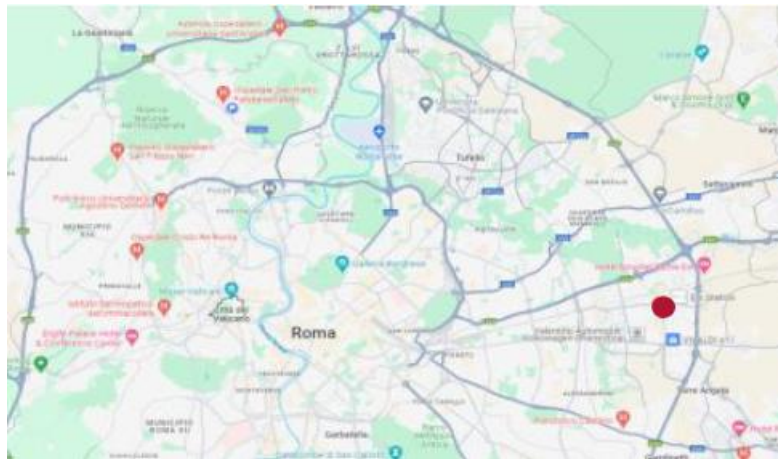
## INDICE

|  |    |
|--|----|
| Parere di congruità .....              | 4  |
| Localizzazione .....                   | 4  |
| Descrizione .....                      | 5  |
| Dati catastali .....                   | 6  |
| Definizione di Valore di Mercato ..... | 7  |
| Definizione di Valutazione.....        | 7  |
| Metodologia valutativa utilizzata..... | 8  |
| Verifica di congruità.....             | 9  |
| Allegati.....                          | 10 |

## PARERE DI CONGRUITÀ

### Localizzazione

Il fabbricato oggetto di analisi è sito in via Emilio Longoni n. 95, in zona suburbana di Roma. La zona ha una destinazione d'uso prevalentemente artigianale/commerciale ed è posta a 8,5 km dal centro cittadino (stazione Termini), accessibile sia con mezzi pubblici di superficie che mezzi privati. La zona risulta scarsamente dotata di servizi di prima necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.). L'asset dista circa 2,6 Km dal casello n. 16 del GRA. La stazione ferroviaria La Rustica Città FL2 è ubicata a circa 1 km, mentre l'aeroporto di Ciampino dista circa 12 km.



## Descrizione

L'asset oggetto di analisi consiste in un fabbricato isolato sviluppato su tre piani fuori terra, costituito da unità ad uso terziario e commerciale. 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.

In base alla documentazione fornita dal Cliente, sull'area oggetto di analisi è stato effettuato un progetto di riqualificazione, che prevede la demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale. L'intervento si configura ad attuazione diretta (pertanto senza piani urbanistici attuativi o strumenti analoghi), in applicazione della legge Piano Casa con Permesso di Costruire, ai sensi dell'art.10 del DPR 380/01.

Il progetto di riqualificazione prevede la realizzazione di 2 edifici (A, B) in edilizia libera sviluppati su 7 piani fuori terra ed un piano interrato per un totale di 163 appartamenti, 1 edificio (C) in edilizia sociale sviluppato su 7 piani fuori terra ed un piano interrato per un totale di 70 appartamenti. Completa l'iniziativa un edificio commerciale sviluppato su un piano fuori terra.



## Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di possibile alienazione risulta identificato come segue:

Fg. 641 Part.IIa 555 sub. 6 ÷ 9, 13, 504 Cat. C/1

Fg. 641 Part.IIa 555 sub. 11, 12 Cat. C/6

Fg. 641 Part.IIa 555 sub. 502 Cat. A/3

Fg. 641 Part.IIa 555 sub. 503 Cat. B/4

Fg. 641 P.IIa 889, categoria F/1.

## **Definizione di Valore di Mercato**

*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.*

## **Definizione di Valutazione**

*Una opinione sul valore di un'attività o di una passività, secondo una base (di valore) dichiarata, ad una specifica data. Se fornite in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette almeno ad alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards – non ci sono deroghe (PS 1 paragrafo 1.1). Salvo che le limitazioni siano concordate nei termini dell'incarico, la valutazione sarà redatta a seguito di un sopralluogo ed ogni ulteriore approfondimento e indagine che siano appropriati, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.*

## Metodologia valutativa utilizzata

### Metodo della Trasformazione

Di seguito elenchiamo i principali drivers utilizzato per la valutazione:

#### *I costi*

La trasformazione dell'asset determina dei costi, alcuni costanti ed altri attinenti a periodi specifici:

#### **Costi diretti (hard cost)**

- Costi di costruzione: opportunamente stimati sulla base delle tipologie e destinazioni d'uso previste sulla scorta di analoghe e recenti realizzazioni o sulla base di prezzari ufficiali (es. DEI - Tipografia del Genio Civile).

#### **Costi indiretti (soft cost)**

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (se dovuti): stimata da Patrigest.
- Contributo al costo di costruzione (se dovuto): stimata da Patrigest.
- Costi di progettazione, direzione lavori, collaudo: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Costi dovuti a eventi imprevisti: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Costi di promozione commerciale: stimati come percentuale sui ricavi potenziali;
- Commissioni di vendita: stimati come percentuale sul valore di vendita;
- Il modello finanziario non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

#### *I ricavi*

I ricavi sono generati dalla vendita delle unità immobiliari realizzate o ristrutturate sulla base di un arco temporale stimato. I valori unitari di vendita vengono applicati su superfici commerciali stimate da Patrigest partendo dalla SUL/SLP restituita.

#### *I tassi*

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa da scontare all'attualità con un opportuno fattore di attualizzazione o tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale (WACC).

## Verifica di congruità

Da quanto precede e dalle elaborazioni economico-finanziarie presenti in allegato, si conferma che il **Valore di Mercato** alla data di redazione del parere di congruità è invariato rispetto al Valore di Mercato al 30/06/2025 del compendio immobiliare ubicato nel Comune di Roma (RM), via Longoni 93-125, ed è, arrotondato, pari a:

**€ 2.160.000,00**

**(euro duemilionicentosessantamila/00)**

Si ritiene che l'offerta ricevuta dal Cliente in data 29 novembre 2025 per il medesimo compendio, pari a:

**€ 2.000.000,00**

**(euro duemilioni/00)**

sia **congrua**, in quanto inferiore del 7.41 % rispetto al Valore di Mercato al 30/06/2025 e quindi entro il limite di scostamento del +/- 15 %.

Nadia Crisafulli

*Direttore Generale*

PATRIGEST S.p.A.

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri  
di Milano n. A 29588 dal 10/04/2013

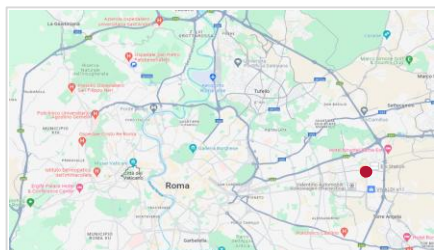


## Allegati

|  |   |
|--|---|
| <b>COD.</b><br><b>NOME - INDIRIZZO</b><br><b>SOCIETA'</b><br><b>TIPOLOGIA ASSET</b><br><b>METODO VALUTATIVO:</b> | <b>7</b><br><b>Roma - Via Longoni 95</b><br><b>FONDO ALPHA</b><br><b>AREA EDIFICABILE</b><br><b>METODO DELLA TRASFORMAZIONE (DCF)</b> |
|--|---|

## INQUADRAMENTO

### Allegati Fotografici



### Localizzazione

Il fabbricato oggetto di analisi è sito in via Emilio Longoni n. 95, in zona suburbana di Roma. La zona ha una destinazione d'uso prevalentemente artigianale/commerciale ed è posta a 8,5 km dal centro cittadino (staz.Termini), accessibile sia con mezzi pubblici di superficie che mezzi privati. La zona risulta scarsamente dotata di servizi di prima necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.). L'asset dista circa 2,6 Km dal casello n. 16 del GRA.

La stazione ferroviaria La Rustica Città FL2 è ubicata a circa 1 km, mentre l'aeroporto di Ciampino dista circa 12 km.

### Descrizione

L'asset oggetto di analisi consiste in un fabbricato isolato sviluppato su tre piani fuori terra, costituito da unità ad uso terziario e commerciale. 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.

In base alla documentazione fornita dal Cliente, sull'area oggetto di analisi è stato effettuato un progetto di riqualificazione, che prevede la demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale. L'intervento si configura ad attuazione diretta (pertanto senza piani urbanistici attuativi o strumenti analoghi), in applicazione della legge Piano Casa con Permesso di Costruire, ai sensi dell'art.10 del DPR 380/01.

Il progetto di riqualificazione prevede la realizzazione di 2 edifici (A, B) in edilizia libera sviluppati su 7 piani fuori terra ed un piano interrato per un totale di 163 appartamenti, 1 edificio (C) in edilizia sociale sviluppato su 7 piani fuori terra ed un piano interrato per un totale di 70 appartamenti. Completa l'iniziativa un edificio commerciale sviluppato su un piano fuori terra.

### Estremi Catastali

Fg. 641 Part.IIIa 555 sub. 6 + 9, 13, 504 Cat. C/1  
 Fg. 641 Part.IIIa 555 sub. 11, 12 Cat. C/6  
 Fg. 641 Part.IIIa 555 sub. 502 Cat. A/3  
 Fg. 641 Part.IIIa 555 sub. 503 Cat. B/4  
 Fg. 641, P.IIIa 889, categoria F/1.

### Note Urbanistiche

Sulla base di un'analisi desktop della documentazione urbanistica lo strumento urbanistico vigente è il PRG, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008. L'area sulla quale ricade l'immobile risulta azionata come Zona "Città Consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita libera T3", normata dagli art. 44, 45 e 48 delle NTA. Gli interventi ammessi sono MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2. Le modalità di attuazione si applicano mediante intervento diretto.

Si precisa comunque che solo un Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune può fornire l'esatta zonizzazione dell'area in esame.

## Assumption Valutative

Al fine di giungere alla stima del Valore di Mercato sono state prese in considerazione le seguenti assumption valutative:

- La superficie lorda totale della destinazione residenziale è data dalla SLP incrementata delle seguenti parti accessorie: terrazze/balconi, cantine/soffitte.
- Dalla superficie lorda sopra descritta, sono state dedotte la superficie commerciale (vendibile) e la GBA (Gross Building Area), rispettivamente ricavate attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di virtualizzazione alle superfici accessorie e, laddove si sia ritenuto opportuno, alle superfici principali.
- Nella superficie commerciale delle unità in vendita non sono comprese le superfici di box, posti auto coperti e scoperti in quanto questi sono venduti a corpo.
- Nella superficie commerciale delle unità in locazione sono comprese, laddove presenti, anche le superfici di box, posti auto coperti e scoperti.
- Nel calcolo della superficie lorda non sono state considerate le parti comuni, in quanto nel presente modello non sono considerate nè come costo nè come ricavo.
- Relativamente alle destinazione d'uso in locazione sono dei previsti dei periodi iniziali di take up/free rent durante i quali i ricavi sono dati dai canoni di locazione; la dismissione di tali asset è prevista, in blocco, al primo anno in cui il canone è a regime.
- L'importo IMU è riferito a quanto pagato per il terreno fino a che non sia conclusa la fase di cantiere (importo scalato in maniera progressiva rispetto alla fine lavori di ciascun comparto) e agli immobili in locazione.

## Comparable

| id | Comune | Indirizzo/Zona         | Periodo |      | Destinazione | Sup. Comm.le<br>mq | Asking Price |       | €/mq Ponderato<br>libero mercato | €/mq Ponderato<br>Social Housing |
|----|--------|------------------------|---------|------|--------------|--------------------|--------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
|    |        |                        | Sem.    | Anno |              |                    | €            | €/mq  |                                  |                                  |
| 1  | Roma   | via Magliano de' Marsi | I       | 2024 | Residenziale | 100                | 195.000      | 1.950 | 1.945                            | 1.556                            |
| 2  | Roma   | via Valerico Laccetti  | I       | 2024 | Residenziale | 90                 | 259.000      | 2.878 | 2.734                            | 2.187                            |
| 3  | Roma   | via Camillo Prampolini | I       | 2024 | Residenziale | 55                 | 175.000      | 3.182 | 2.720                            | 2.176                            |
| 4  | Roma   | via Rosalba Carriera   | I       | 2024 | Residenziale | 75                 | 269.000      | 3.587 | 3.237                            | 2.590                            |

| id | Comune | Indirizzo/Zona                            | Periodo |      | Destinazione | Sup. Comm.le<br>mq | Asking Rent |        | €/mq/a Ponderato |
|----|--------|---|---------|------|--------------|--------------------|-------------|--------|------------------|
|    |        |   | Sem.    | Anno |              |                    | €/a         | €/mq/a |                  |
| 1  | Roma   | Via di Tor Cervara/Tor Sapienza           | I       | 2025 | Commerciale  | 462                | 60.000      | 130    | 117              |
| 2  | Roma   | Via Raffele Costi/Tor Sapienza            | I       | 2025 | Commerciale  | 152                | 24.000      | 158    | 120              |
| 3  | Roma   | Via Francesco Paolo Michetti/Tor Sapienza | I       | 2025 | Commerciale  | 600                | 72.000      | 120    | 108              |

**SINTESI DATI DI VALUTAZIONE**

| MARKET VALUE               |  | 2.160.000  |
|----------------------------|--|------------|
| Totale Ricavi              |  | 43.213.747 |
| di cui Ricavi da Vendita   |  | 43.187.827 |
| di cui Ricavi da Locazione |  | 25.920     |
| Totale costi               |  | 34.271.880 |
| AREA (Market Value)        |  | 2.160.000  |
| MOL                        |  | 6.781.866  |
| ROS                        |  | 15,7%      |
| Totale investimento        |  | 36.431.880 |
| ROI                        |  | 18,6%      |
| SLP                        |  | 15.293     |
| €/mq SIp                   |  | 141        |
| €/mc SIp                   |  | 47         |

**ASSUMPTIONS**
**Consistenze**

| Lotto  | Destinazione                           | SLP<br>Mq | Fonte       | Sup. Lorda<br>mq | Fonte           | GBA<br>mq | Fonte           | Sup. Commerciale<br>mq | Fonte           | Incremento vendibile su<br>Slp |
|--------|--|-----------|-------------|------------------|-----------------|-----------|-----------------|------------------------|-----------------|--------------------------------|
| A      | Residenziale libero                    | 5.228     | Committente | 8.465            | Stima Patrigest | 5.885     | Stima Patrigest | 5.596                  | Stima Patrigest | 7,05%                          |
| B      | Residenziale libero                    | 5.228     | Committente | 8.465            | Stima Patrigest | 5.885     | Stima Patrigest | 5.596                  | Stima Patrigest | 7,05%                          |
| C      | Residenziale sociale                   | 4.630     | Committente | 6.639            | Stima Patrigest | 4.930     | Stima Patrigest | 4.748                  | Stima Patrigest | 2,55%                          |
| A      | Residenziale libero - BOX / PAC / PAS  |           |             | 2.550            | Stima Patrigest | 2.550     | Stima Patrigest | 893                    | Stima Patrigest |                                |
| B      | Residenziale libero - BOX / PAC / PAS  |           |             | 3.450            | Stima Patrigest | 3.450     | Stima Patrigest | 1.208                  | Stima Patrigest |                                |
| C      | Residenziale sociale - BOX / PAC / PAS |           |             | 2.600            | Stima Patrigest | 2.600     | Stima Patrigest | 910                    | Stima Patrigest |                                |
| Z      | Commerciale                            | 207       | Committente | 207              | Stima Patrigest | 207       | Stima Patrigest | 207                    | Stima Patrigest |                                |
| Totale |  | 15.293    |             | 32.377           |                 | 25.508    |                 | 19.158                 |                 | 25,27%                         |

**Ricavi**

| Lotto                      | Destinazione               | n° unità* | box/unità | n° box /<br>po* | Sup. comm.le<br>mq | Ricavi Unitari da vendita<br>€/mq | €/cad  | Ricavi Unitari da<br>Locazione<br>€/m/a | exit CAP RATE<br>% | Tot. Ricavi da vendita<br>€ |
|----------------------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------------|--------------------|-----------------------------------|--------|---|--------------------|-----------------------------|
| A                          | Residenziale libero        | 68        |           |                 | 5.596              | 2.700                             |        |   |                    | 15.110.114                  |
| B                          | Residenziale libero        | 95        |           |                 | 5.596              | 2.700                             |        |   |                    | 15.110.114                  |
| C                          | Residenziale sociale       | 70        |           |                 | 4.748              | 2.160                             |        |   |                    | 10.255.599                  |
| A                          | Residenziale libero - PAC  |           | 51        |                 | 383                |                                   | 15.000 |   |                    | 765.000                     |
| B                          | Residenziale libero - PAC  |           | 69        |                 | 518                |                                   | 15.000 |   |                    | 1.035.000                   |
| C                          | Residenziale sociale - PAC |           | 52        |                 | 390                |                                   | 12.000 |   |                    | 624.000                     |
| Z                          | Commerciale                | 1         |           |                 | 207                |                                   |        | 125                                     | 9,00%              | 288.000                     |
| Totale Ricavi da vendita   |                            | 234       |           | 344             | 17.438             |                                   |        |   |                    | 43.187.827                  |
| Totale Ricavi da Locazione |                            |           |           |                 |                    |                                   |        |   |                    | 25.920                      |
| Totale Ricavi              |                            |           |           |                 |                    |                                   |        |   |                    | 43.213.747                  |

\* Il numero di unità e box/p.o. è arrotondato, al fine di dare un'indicazione di massima dello stock che verrà immesso sul mercato.

**Tempistiche di pagamento Unità residenziali**

| ACQUISTO SU CARTA (FASE DI CANTIERE) |       | ACQUISTO UNITA' FINITA (FINE CANTIERE) |       |
|--------------------------------------|-------|--|-------|
| ACCONTO                              | SALDO | ACCONTO                                | SALDO |
| 20%                                  | 80%   | 30%                                    | 70%   |

## Costi

### Hard Cost

|   | Destinazione               | GBA   | €/mq  | Fonte e unità di misura | Importo € |
|---|----------------------------|-------|-------|-------------------------|-----------|
| A | Residenziale libero        | 5.885 | 1.475 | Stima Patrigest         | 8.680.859 |
| B | Residenziale libero        | 5.885 | 1.475 | Stima Patrigest         | 8.680.859 |
| C | Residenziale sociale       | 4.930 | 1.250 | Stima Patrigest         | 6.161.924 |
| A | Residenziale libero - PAC  | 1.275 | 738   | Stima Patrigest         | 940.313   |
| B | Residenziale libero - PAC  | 1.725 | 738   | Stima Patrigest         | 1.272.188 |
| C | Residenziale sociale - PAC | 1.300 | 625   | Stima Patrigest         | 812.500   |
| Z | Commerciale                | 207   | 1.100 | Stima Patrigest         | 228.096   |

### Soft Cost

|  | Voci  | Valore | Fonte e unità di misura | Importo € |
|--|---|--------|-------------------------|-----------|
|  | Direzione lavori (% su costi di costruzione)      | 2,00%  | Stima Patrigest         | 535.535   |
|  | Progettazione (% su costi di costruzione)         | 7,00%  | Stima Patrigest         | 1.874.372 |
|  | Costi di demolizione (€)                          | €      | Stima Patrigest         | 947.777   |
|  | Oneri di Urbanizzazione Primaria (€)              | €      | Forniti dal Cliente     | 494.979   |
|  | Oneri di Urbanizzazione Secondaria (€)            | €      | Forniti dal Cliente     | 910.953   |
|  | Contributo al costo (€)                           | €      | Forniti dal Cliente     | 623.549   |
|  | Marketing (% sui ricavi vendita unità principali) | 0,50%  | Stima Patrigest         | 202.379   |
|  | Monetizzazioni (€)                                | €      | Forniti dal Cliente     | 234.393   |
|  | Eventi imprevisi (% su costi di costruzione)      | 3,00%  | Stima Patrigest         | 803.302   |
|  | IMU Totale  | €      | Stima Patrigest         | 1.555     |

### Total Cost

|  | %      | Fonte e unità di misura | Importo €         |
|--|--------|-------------------------|-------------------|
| <b>Hard costs + Soft costs</b>                       |        | Riepilogo Sopra         | 33.405.532        |
| <b>Agency Fees</b>                                   |        | Stima Patrigest         | 866.349           |
| Fees vendita frazionata (% su ricavi da vendita)     | 2,00%  |                         | 857.997           |
| Fees locazione (% su ricavi da locazione 1° periodo) | 10,00% |                         | 2.592             |
| Fees vendita fine periodo (% su ricavi da vendita)   | 2,00%  |                         | 5.760             |
| <b>Total Cost</b>                                    |        |                         | <b>34.271.880</b> |

## Tassi

| Tassi | Fonte         | %   |        |
|-------|---------------|---|--------|
| a     | Inflazione    | ISTAT - indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni | 2,00%  |
| b     | Risk Free     | Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 10 anni                   | 3,70%  |
| c     | IRS           | Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi) EURIRS a 10 anni                     | 2,57%  |
| d     | Spread        | Stima Patrigest   | 3,50%  |
| e     | Equity        | Stima Patrigest   | 50,00% |
| f     | Debt          | Stima Patrigest   | 50,00% |
| g     | Risk Premium  | Stima Patrigest   | 20,22% |
| h     | WACC costante | Tabella a Lato  | 13,15% |

| Discount Rate - WACC  |               |                         |        |
|-----------------------|---------------|-------------------------|--------|
| MEZZI PROPRI (Equity) |               | MEZZI DI TERZI (Banche) |        |
|                       | 50,00%        |                         | 50,00% |
| RITORNO MEZZI PROPRI  |               | RITORNO MEZZI DI TERZI  |        |
| Risk Free             | 3,70%         | IRS                     | 2,57%  |
| Risk Premium          | 20,22%        | Spread                  | 3,50%  |
| Ke                    | 24,67%        | Kd                      | 6,16%  |
| WACC                  | Tot. Corrente |                         | 15,41% |
| Inflazione            |               |                         | 2,00%  |
| WACC                  | Tot. Costante |                         | 13,15% |

| DESTINAZIONE                       | TOTALE                                 | 1                              |                           | 2               |                       | 3                       |                         | 4                        |                           | 5                         |                            | 6                         |                           | 7                       |                   |
|------------------------------------|--|--------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|
|                                    |  | 30-giu-25                      | 31-dic-25                 | 30-giu-26       | 31-dic-26             | 30-giu-27               | 31-dic-27               | 30-giu-28                | 31-dic-28                 | 30-giu-29                 | 31-dic-29                  | 30-giu-30                 | 31-dic-30                 | 30-giu-31               | 31-dic-31         |
| <b>RICAVI</b>                      |  |                                |                           |                 |                       |                         |                         |                          |                           |                           |                            |                           |                           |                         |                   |
| A                                  | Residenziale libero                    | Ricavi<br>N unità vendute<br>% | 15.110.114<br>68<br>0,0%  | 0<br>0<br>0,0%  | 302.202<br>7<br>10,0% | 302.202<br>7<br>20,0%   | 302.202<br>7<br>30,0%   | 5.892.944<br>10<br>45,0% | 2.266.517<br>10<br>60,0%  | 1.511.011<br>7<br>70,0%   | 1.511.011<br>7<br>80,0%    | 1.511.011<br>7<br>90,0%   | 1.511.011<br>7<br>100,0%  | 0<br>0<br>100,0%        | 0<br>0<br>100,0%  |
| B                                  | Residenziale libero                    | Ricavi<br>N unità vendute<br>% | 15.110.114<br>95<br>0,00% | 0<br>0<br>0,00% | 0<br>0<br>0,00%       | 302.202<br>10<br>10,00% | 302.202<br>10<br>20,00% | 453.303<br>14<br>35,00%  | 6.497.349<br>14<br>50,00% | 2.266.517<br>14<br>65,00% | 1.511.011<br>10<br>75,00%  | 1.511.011<br>10<br>85,00% | 1.511.011<br>10<br>95,00% | 755.506<br>5<br>100,00% | 0<br>0<br>100,00% |
| C                                  | Residenziale sociale                   | Ricavi<br>N unità vendute<br>% | 10.255.599<br>70<br>0,00% | 0<br>0<br>0,00% | 0<br>0<br>0,00%       | 0<br>0<br>0,00%         | 307.668<br>11<br>15,00% | 410.224<br>14<br>35,00%  | 615.336<br>21<br>65,00%   | 7.384.031<br>14<br>85,00% | 1.538.340<br>11<br>100,00% | 0<br>0<br>100,00%         | 0<br>0<br>100,00%         | 0<br>0<br>100,00%       | 0<br>0<br>100,00% |
| Totale assorbimento unità (numero) |  |                                | 233                       | 0               | 7                     | 16                      | 27                      | 38                       | 45                        | 35                        | 27                         | 16                        | 16                        | 5                       | 0                 |
| Totale assorbimento unità (%)      |  |                                | 40.475.827                | 0,0%            | 2,9%                  | 9,9%                    | 21,4%                   | 37,9%                    | 57,4%                     | 72,5%                     | 84,0%                      | 91,0%                     | 98,0%                     | 100,0%                  | 100,0%            |
| A                                  | Residenziale libero - BOX / PAC / PAS  |                                | 765.000                   | 0               | 15.300                | 15.300                  | 15.300                  | 298.350                  | 114.750                   | 76.500                    | 76.500                     | 76.500                    | 76.500                    | 0                       | 0                 |
| B                                  | Residenziale libero - BOX / PAC / PAS  |                                | 1.035.000                 | 0               | 0                     | 20.700                  | 20.700                  | 31.050                   | 445.050                   | 155.250                   | 103.500                    | 103.500                   | 103.500                   | 51.750                  | 0                 |
| C                                  | Residenziale sociale - BOX / PAC / PAS |                                | 624.000                   | 0               | 0                     | 0                       | 18.720                  | 24.960                   | 37.440                    | 449.280                   | 93.600                     | 0                         | 0                         | 0                       | 0                 |
| Z                                  | Commerciale                            |                                | 313.920                   | 0               | 0                     | 0                       | 0                       | 0                        | 12.960                    | 300.960                   | 0                          | 0                         | 0                         | 0                       | 0                 |
| <b>TOTALE RICAVI</b>               |  |                                | <b>43.213.747</b>         | <b>0</b>        | <b>317.502</b>        | <b>640.405</b>          | <b>966.793</b>          | <b>7.110.832</b>         | <b>9.989.402</b>          | <b>12.143.550</b>         | <b>4.833.963</b>           | <b>3.202.023</b>          | <b>3.202.023</b>          | <b>807.256</b>          | <b>0</b>          |
| CRESCITA ANNUA RICAVI              |  |                                | 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 INDICIZZATI          |  |                                | 43.213.747                | 0               | 317.502               | 640.405                 | 966.793                 | 7.110.832                | 9.989.402                 | 12.143.550                | 4.833.963                  | 3.202.023                 | 3.202.023                 | 807.256                 | 0                 |

**COSTI**

| Hard Cost (%)                                     |  | TOTALE            |          |          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |          |          |          |          |          |          |          |
|---|--|-------------------|----------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Hard Cost (%)                                     |  | <b>26.776.738</b> |          |          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |          |          |          |          |          |          |          |
| A   | Residenziale libero                    | 8.680.859         | 0,0%     | 0,0%     | 20,0%            | 30,0%            | 30,0%            | 20,0%            | 0,0%             | 0,0%             | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     |
| B   | Residenziale libero                    | 8.680.859         | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%             | 20,0%            | 30,0%            | 30,0%            | 20,0%            | 0,0%             | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     |
| C   | Residenziale sociale                   | 6.161.924         | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%             | 0,0%             | 20,0%            | 30,0%            | 30,0%            | 20,0%            | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     |
| A   | Residenziale libero - BOX / PAC / PAS  | 940.313           | 0,0%     | 0,0%     | 20,0%            | 30,0%            | 30,0%            | 20,0%            | 0,0%             | 0,0%             | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     |
| B   | Residenziale libero - BOX / PAC / PAS  | 1.272.188         | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%             | 20,0%            | 30,0%            | 30,0%            | 20,0%            | 0,0%             | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     |
| C   | Residenziale sociale - BOX / PAC / PAS | 812.500           | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%             | 0,0%             | 20,0%            | 30,0%            | 30,0%            | 20,0%            | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     |
| Z   | Commerciale                            | 228.096           | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%             | 0,0%             | 0,0%             | 100,0%           | 0,0%             | 0,0%             | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     |
| Hard Cost (€)                                     |  | <b>26.776.738</b> |          |          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |          |          |          |          |          |          |          |
| A   | Residenziale libero                    | 8.680.859         | 0        | 0        | 1.736.172        | 2.604.258        | 2.604.258        | 1.736.172        | 0                | 0                | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| B   | Residenziale libero                    | 8.680.859         | 0        | 0        | 0                | 1.736.172        | 2.604.258        | 2.604.258        | 1.736.172        | 0                | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| C   | Residenziale sociale                   | 6.161.924         | 0        | 0        | 0                | 0                | 1.232.385        | 1.848.577        | 1.848.577        | 1.232.385        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| A   | Residenziale libero - BOX / PAC / PAS  | 940.313           | 0        | 0        | 188.063          | 282.094          | 282.094          | 188.063          | 0                | 0                | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| B   | Residenziale libero - BOX / PAC / PAS  | 1.272.188         | 0        | 0        | 0                | 254.438          | 381.656          | 381.656          | 254.438          | 0                | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| C   | Residenziale sociale - BOX / PAC / PAS | 812.500           | 0        | 0        | 0                | 0                | 162.500          | 243.750          | 243.750          | 162.500          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Z   | Commerciale                            | 228.096           | 0        | 0        | 0                | 0                | 0                | 228.096          | 0                | 0                | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>TOTALE HARD COSTS</b>                          |  | <b>26.776.738</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1.924.234</b> | <b>4.876.961</b> | <b>7.267.150</b> | <b>7.230.571</b> | <b>4.082.937</b> | <b>1.394.885</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
| Agency  | 2%                                     | 857.997           | € 0      | € 0      | € 6.350          | € 12.808         | € 19.336         | € 142.217        | € 199.529        | € 236.852        | € 96.679 | € 64.040 | € 64.040 | € 16.145 | € 0      | € 0      | € 0      |
| Fees  | 10%                                    | 2.592             | € 0      | € 0      | € 0              | € 0              | € 0              | € 0              | € 1.296          | € 1.296          | € 0      | € 0      | € 0      | € 0      | € 0      | € 0      | € 0      |
| Fees exit   | 2%                                     | 5.760             | € 0      | € 0      | € 0              | € 0              | € 0              | € 0              | € 5.760          | € 5.760          | € 0      | € 0      | € 0      | € 0      | € 0      | € 0      | € 0      |
| <b>Soft Cost (%)</b>                              |  | <b>6.628.794</b>  |          |          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |          |          |          |          |          |          |          |
| Eventi imprevisi (% su costi di costruzione)      |  | 803.302           | 0%       | 0%       | 7%               | 18%              | 27%              | 27%              | 15%              | 5%               | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       |
| Opere di Urbanizzazione Primarie (€)              |  | 0                 | 0%       | 0%       | 100%             | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       |
| Costi di demolizione (€)                          |  | 947.777           | 0%       | 0%       | 100%             | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       |
| Oneri di Urbanizzazione Primaria (€)              |  | 494.979           | 0%       | 0%       | 33%              | 33%              | 33%              | 0%               | 0%               | 0%               | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       |
| Oneri di Urbanizzazione Secondaria (€)            |  | 910.953           | 0%       | 0%       | 33%              | 33%              | 33%              | 0%               | 0%               | 0%               | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       |
| Contributo al costo (€)                           |  | 623.549           | 0%       | 0%       | 50%              | 0%               | 0%               | 50%              | 0%               | 0%               | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       |
| Direzione lavori (% su costi di costruzione)      |  | 535.535           | 0%       | 0%       | 7%               | 18%              | 27%              | 27%              | 15%              | 5%               | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       |
| Progettazione (% su costi di costruzione)         |  | 1.874.372         | 0%       | 0%       | 7%               | 18%              | 27%              | 27%              | 15%              | 5%               | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       |
| IMU Totale  |  | 1.555             | 0%       | 0%       | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               | 50%              | 50%              | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       |
| Monetizzazioni (€)                                |  | 234.393           | 0%       | 0%       | 33%              | 33%              | 33%              | 0%               | 0%               | 0%               | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%       |
| Marketing (% sui ricavi vendita unità principali) |  | 202.379           | 0%       | 0%       | 1%               | 1%               | 2,2%             | 16,5%            | 23,1%            | 28,1%            | 11%      | 7%       | 7%       | 2%       | 0%       | 0%       | 0%       |

| DESTINAZIONE                                      | TOTALE            | 1         |           | 2                |                  | 3                |                  | 4                |                  | 5              |               | 6             |               | 7         |           |
|---|-------------------|-----------|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|-----------|-----------|
|   |                   | 30-giu-25 | 31-dic-25 | 30-giu-26        | 31-dic-26        | 30-giu-27        | 31-dic-27        | 30-giu-28        | 31-dic-28        | 30-giu-29      | 31-dic-29     | 30-giu-30     | 31-dic-30     | 30-giu-31 | 31-dic-31 |
| <b>Soft Cost (€)</b>                              | <b>6.628.794</b>  |           |           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                |               |               |               |           |           |
| Eventi imprevisi (% su costi di costruzione)      | 803.302           | 0         | 0         | 57.727           | 146.309          | 218.015          | 216.917          | 122.488          | 41.847           | 0              | 0             | 0             | 0             | 0         | 0         |
| Opere di Urbanizzazione Primarie (€)              | 0                 | 0         | 0         | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0              | 0             | 0             | 0             | 0         | 0         |
| Costi di demolizione (€)                          | 947.777           | 0         | 0         | 947.777          | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0              | 0             | 0             | 0             | 0         | 0         |
| Oneri di Urbanizzazione Primaria (€)              | 494.979           | 0         | 0         | 164.993          | 164.993          | 164.993          | 0                | 0                | 0                | 0              | 0             | 0             | 0             | 0         | 0         |
| Oneri di Urbanizzazione Secondaria (€)            | 910.953           | 0         | 0         | 303.651          | 303.651          | 303.651          | 0                | 0                | 0                | 0              | 0             | 0             | 0             | 0         | 0         |
| Contributo al costo (€)                           | 623.549           | 0         | 0         | 311.775          | 0                | 0                | 311.775          | 0                | 0                | 0              | 0             | 0             | 0             | 0         | 0         |
| Direzione lavori (% su costi di costruzione)      | 535.535           | 0         | 0         | 38.485           | 97.539           | 145.343          | 144.611          | 81.659           | 27.898           | 0              | 0             | 0             | 0             | 0         | 0         |
| Progettazione (% su costi di costruzione)         | 1.874.372         | 0         | 0         | 134.696          | 341.387          | 508.701          | 506.140          | 285.806          | 97.642           | 0              | 0             | 0             | 0             | 0         | 0         |
| IMU Totale  | 1.555             | 0         | 0         | 0                | 0                | 0                | 0                | 778              | 778              | 0              | 0             | 0             | 0             | 0         | 0         |
| Monetizzazioni (€)                                | 234.393           | 0         | 0         | 78.131           | 78.131           | 78.131           | 0                | 0                | 0                | 0              | 0             | 0             | 0             | 0         | 0         |
| Marketing (% sui ricavi vendita unità principali) | 202.379           | 0         | 0         | 1.487            | 2.999            | 4.528            | 33.302           | 46.782           | 56.871           | 22.638         | 14.996        | 14.996        | 3.781         | 0         | 0         |
| <b>TOTALE SOFT COSTS</b>                          | <b>6.628.794</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>2.038.721</b> | <b>1.135.009</b> | <b>1.423.361</b> | <b>1.212.745</b> | <b>537.512</b>   | <b>225.035</b>   | <b>22.638</b>  | <b>14.996</b> | <b>14.996</b> | <b>3.781</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  |
| <b>TOTALE COSTI</b>                               | <b>34.271.880</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>3.969.306</b> | <b>6.024.778</b> | <b>8.709.847</b> | <b>8.585.533</b> | <b>4.821.274</b> | <b>1.863.827</b> | <b>119.318</b> | <b>79.036</b> | <b>79.036</b> | <b>19.926</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>  |
| CRESCITA ANNUA COSTI                              | 0%                |           |           | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%          | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%     | 0,00%     |
| TOTALE COSTI                                      | 34.271.880        | 0         | 0         | 3.969.306        | 6.024.778        | 8.709.847        | 8.585.533        | 4.821.274        | 1.863.827        | 119.318        | 79.036        | 79.036        | 19.926        | 0         | 0         |

#### CASH FLOW

|                            |           |        |        |            |            |            |            |           |            |           |           |           |         |        |        |
|----------------------------|-----------|--------|--------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|---------|--------|--------|
| FLUSSI DI CASSA SEMESTRALI | 8.941.866 | 0      | 0      | -3.651.803 | -5.384.374 | -7.743.054 | -1.474.701 | 5.168.128 | 10.279.722 | 4.714.645 | 3.122.987 | 3.122.987 | 787.330 | 0      | 0      |
| DISCOUNT RATE              | 13,15%    |        |        |            |            |            |            |           |            |           |           |           |         |        |        |
| Tempi di attualizzazione   |           | 0,00   | 0,50   | 1,00       | 1,50       | 2,00       | 2,50       | 3,00      | 3,50       | 4,00      | 4,50      | 5,00      | 5,50    | 6,00   | 6,50   |
| Fattore di attualizzazione |           | 1,0000 | 0,9401 | 0,8838     | 0,8308     | 0,7811     | 0,7343     | 0,6903    | 0,6489     | 0,6101    | 0,5735    | 0,5392    | 0,5069  | 0,4765 | 0,4480 |
| Flussi attualizzato        |           | 0      | 0      | -3.227.400 | -4.473.561 | -6.047.880 | -1.082.848 | 3.567.546 | 6.670.992  | 2.876.277 | 1.791.120 | 1.683.826 | 399.077 | 0      | 0      |

#### MARKET VALUE

**€ 2.160.000**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Totale Ricavi</b>              | <b>43.213.747</b> |
| <i>di cui Ricavi da Vendita</i>   | <i>43.187.827</i> |
| <i>di cui Ricavi da Locazione</i> | <i>25.920</i>     |
| <b>Totale costi</b>               | <b>34.271.880</b> |
| <b>AREA (VAN)</b>                 | <b>2.160.000</b>  |
| <b>MOL</b>                        | <b>6.781.866</b>  |
| <b>ROS</b>                        | <b>15,7%</b>      |
| <b>Totale investimento</b>        | <b>36.431.880</b> |
| <b>ROI</b>                        | <b>18,6%</b>      |
| <b>SLP</b>                        | <b>15.293</b>     |
| <b>€/mq Slp</b>                   | <b>141</b>        |
| <b>€/mc Slp</b>                   | <b>47</b>         |



**Roma, 29 Novembre 2025**

Spett.le  
**Dea Capital Real Estate SGR S.p.A.**  
**Fondo Alpha Immobiliare**  
Via Mercadante, 18  
0198, Roma

*Alla cortese attenzione della Dott.ssa Marisa Spisso, Direttore Fondi*  
*Alla cortese attenzione dell'Arch. Giacomo Fochetti, Portfolio Manager*  
*Alla cortese attenzione del Dott. Daniel Meghnagi, Fund Manager*

**Oggetto: Proposta vincolante di acquisto del complesso immobiliare cielo terra sito in Roma, Via E. Longoni 93-125 appartenente al Fondo di Investimento Alternativo (FIA) denominato "Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", gestito da DeA Capital Real Estate SGR S.p.A (la "SGR").**

Gentili Signori,

la sottoscritta "**MAXAM Costruzioni S.r.l.**", come in calce individuata (il "**Proponente**"), in persona dell'Amministratore Unico, e come tale legale rappresentante della società, Tommaso Muratori, nato a Roma il 20 maggio 1980, codice fiscale MRT TMS 80E20 H501Z,

#### **PROMETTE IRREVOCABILMENTE DI ACQUISTARE**

a corpo e non a misura, il complesso immobiliare cielo terra, compresa la sua area pertinenziale, oggetto della presente offerta, sito in Roma, Via Emilio Longoni nn. 93-125, c.a.p. 00155, di proprietà, per giusti e legittimi titoli, del Fondo di Investimento Alternativo (FIA) denominato "Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", gestito da DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (di seguito, il "**Venditore**", e congiuntamente al Proponente, le "**Parti**");

il tutto identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma al:

- Foglio 641, Particella 888. Tale particella è attualmente erroneamente intestata ad altro soggetto. Il Venditore ha già avviato le attività tecniche in merito alla voltura di tale particella a suo nome;

---

#### **MAXAM Costruzioni S.r.l.**

Sede legale Via Antonio Gramsci, 7 - 00197 Roma **Capitale sociale** € 15.000,00 i.v.  
**Partita IVA** 10766671001 **Codice Fiscale e R.I.** 10766671001 **R.E.A.** Roma n. 1254521  
Sede operativa Viale Giuseppe Mazzini, 4 - 00195 Roma **T** +39 06 3216 528 **F** +39 06 6936 6032  
**PEC** pec@pec.maxamcostruzioni.it **E-mail** info@maxamcostruzioni.it **Website** www.maxamcostruzioni.it



e al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, come di seguito meglio indicato e rappresentato nell'estratto di mappa catastale (agg. 02/10/25) allegato alla presente proposta di acquisto:

- F. 641, P.IIa 555, Subb. 6-7-8-9-11-12-13-502-503-504. Tale particella 555 individua il fabbricato oggetto della presente proposta di acquisto e attualmente è in corso di accatastamento la sua area pertinenziale, anch'essa oggetto della vendita ma erroneamente non rappresentata. Il Venditore ha già avviato le attività tecniche in merito;
- F. 641, P.IIa 889;
- F. 641, P.IIa 888.

(di seguito, l'“Immobile”).

## 1. PREZZO DI ACQUISTO OFFERTO

Il prezzo offerto per l'acquisto dell'Immobile, a corpo e non a misura, così come visto e piaciuto, è pari ad Euro 2.000.000 (Euro due milioni) oltre IVA come per legge, se dovuta (il “Prezzo”).

Il Proponente 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 Venditore eseguita la registrazione e la pubblicità dell'atto.

Il Proponente dichiara di essere a conoscenza che, qualora applicabile, il Venditore eserciterà in sede di rogito notarile l'opzione per l'applicazione dell'IVA di cui all'art.10 (comma 1 n.8-ter) del D.P.R. 633/72.

## 2. CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Il Prezzo per la compravendita dell'Immobile sarà corrisposto come segue:

- a) quanto ad Euro 100.000 (Euro cento mila) verranno versati a titolo di caparra confirmatoria, entro 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi dall'accettazione della presente offerta vincolante da parte del Venditore, mediante bonifico bancario BIR sul conto corrente IBAN IT56S0343901600000001021545 intrattenuto presso State Street Bank e intestato a DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. Fondo Alpha Immobiliare.

Successivamente, qualora non si pervenisse alla stipula dell'atto definitivo di acquisto per causa imputabile al Proponente, l'importo versato a titolo di caparra sarà, comunque, definitivamente ritenuto dal Venditore.

---

### MAXAM Costruzioni S.r.l.

Sede legale Via Antonio Gramsci, 7 - 00197 Roma Capitale sociale € 15.000,00 i.v.

Partita IVA 10766671001 Codice Fiscale e R.I. 10766671001 R.E.A. Roma n. 1254521

Sede operativa Viale Giuseppe Mazzini, 4 - 00195 Roma T +39 06 3216 528 F +39 06 6936 6032

PEC pec@pec.maxamcostruzioni.it E-mail info@maxamcostruzioni.it Website www.maxamcostruzioni.it



- b) quanto ad Euro 1.900.000 (Euro un milione novecento mila) oltre IVA, se dovuta, sull'intero importo del Prezzo, verranno versati, a titolo di saldo del Prezzo, contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita (il "**Rogito**"), mediante assegni circolari o mandato irrevocabile di bonifico bancario BIR sul conto corrente IBAN IT56S0343901600000001021545 intrattenuto presso State Street Bank e intestato a DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. - Fondo Alpha Immobiliare.

Nel caso di finanziamento totale o parziale, l'importo del finanziamento dovrà essere messo direttamente a disposizione del Venditore da parte dell'istituto bancario, contestualmente al Rogito, esperite le formalità necessarie.

L'atto di Rogito che dovrà avvenire in Roma a cura del Notaio di fiducia della Proponente, Notaio Camillo Ungari Trasatti, con studio in Roma, Viale Liegi 16, verrà stipulato entro e non oltre il 30 Aprile 2026, a nome del sottoscritto Proponente o di persona fisica e/o giuridica da nominarsi e comunicare, via pec, al Venditore almeno 30 giorni prima della stipula.

Resta ben inteso che, 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.

Ogni spesa, imposta o tassa inerente all'acquisto sarà a carico del Proponente, mentre il Venditore procederà ad emettere fattura per l'intero importo corrisposto a titolo di Prezzo.

Il Proponente 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, costituisce causa di risoluzione di diritto della presente offerta. In tal caso la presente offerta verrà risolta, *ipso jure*, per colpa del Proponente, con caducazione di qualsivoglia effetto giuridico dell'accordo raggiunto a seguito della eventuale accettazione della stessa, ed il Venditore avrà diritto di incamerare l'ammontare versato a titolo di caparra a titolo di indennizzo, senza necessità di atti giudiziari di accertamento e salvo maggiori danni.

### **3. CONDIZIONI DELL'ACQUISTO**

L'Immobile, al momento del Rogito, 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 e di manuten-

---

#### **MAXAM Costruzioni S.r.l.**

Sede legale Via Antonio Gramsci, 7 - 00197 Roma Capitale sociale € 15.000,00 i.v.

Partita IVA 10766671001 Codice Fiscale e R.I. 10766671001 R.E.A. Roma n. 1254521

Sede operativa Viale Giuseppe Mazzini, 4 - 00195 Roma T +39 06 3216 528 F +39 06 6936 6032

PEC pec@pec.maxamcostruzioni.it E-mail info@maxamcostruzioni.it Website www.maxamcostruzioni.it



zione e di diritto in cui si trova, così come il Venditore lo possiede e ha diritto di possedere, che il Proponente dichiara di conoscere ed accettare in quanto: (i) ha avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile in possesso del Venditore; (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.

Si precisa che prima del Rogito (i) la particella 888, attualmente intestata al Catasto ad altro soggetto, dovrà essere correttamente intestata al Venditore e (ii) la particella 555 dovrà rappresentare anche catastalmente la sua area pertinenziale oggetto di vendita.

#### **4. DICHIARAZIONI, GARANZIE ED INDENNIZZI**

In sede di stipula del rogito, il Venditore garantirà espressamente ed esclusivamente: (i) l'alienabilità dell'Immobile in merito alla quale rilascerà le dichiarazioni dovute per legge; (ii) di avere la proprietà dell'Immobile; (iii) che l'Immobile è libero da persone e cose, da pesi, censi, vincoli anche di natura locativa, privilegi anche di natura fiscale, prelazioni o opzioni sulla vendita dell'Immobile, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché liti-pendenze anche solo minacciate; (iv) di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta (diretta ed indiretta) tassa comunque afferenti l'Immobile obbligandosi a corrispondere quelli eventualmente dovuti fino alla data del rogito, per quanto di sua competenza, anche se comunicati, accertati od iscritti a ruolo in epoca successiva alla sottoscrizione dello stesso; (v) la garanzia di legge per i casi di evizione, nei limiti di cui al primo comma dell'articolo 1488 c.c.; (vi) che l'Immobile è in regola, ai sensi di legge, in materia urbanistico-amministrativa, concessoria, autorizzatoria, edilizia, catastale; (vii) che l'Immobile oggetto della presente proposta è provvisto del certificato di abitabilità (certificato n. 179 del 2 luglio 1981); a tale proposito, il Proponente dichiara di essere al corrente della circostanza che il predetto certificato potrebbe non essere aggiornato e di averne tenuto conto nella formulazione del Prezzo.

In considerazione di quanto sopra il Proponente si obbliga, fin da ora, a rinunciare a presentare eventuali richieste di indennità e/o riduzioni del Prezzo, al di fuori dei casi di violazione delle garanzie di cui al presente articolo 4, dopo la stipula dell'atto di rogito, rinunciando altresì a qualsiasi atto, azione e/o eccezione, a qualunque titolo proposta, connessa direttamente o indirettamente all'Immobile.

#### **5. TERMINE DI VALIDITA' DELL'OFFERTA**

La presente proposta deve fin d'ora intendersi ferma ed irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 c.c. fino al 23 Dicembre 2025, termine decorso il quale, senza che sia intervenuta l'accettazione del Venditore o espressa proroga tra le Parti, si intenderà

---

#### **MAXAM Costruzioni S.r.l.**

Sede legale Via Antonio Gramsci, 7 - 00197 Roma Capitale sociale € 15.000,00 i.v.

Partita IVA 10766671001 Codice Fiscale e R.I. 10766671001 R.E.A. Roma n. 1254521

Sede operativa Viale Giuseppe Mazzini, 4 - 00195 Roma T +39 06 3216 528 F +39 06 6936 6032

PEC pec@pec.maxamcostruzioni.it E-mail info@maxamcostruzioni.it Website www.maxamcostruzioni.it



decaduta e caducata di ogni effetto senza diritto della Proponente a compensi, indennizzi o risarcimenti di sorta.

## **6. RISERVATEZZA**

Le Parti si impegnano a mantenere riservato e strettamente confidenziale il contenuto della presente proposta e a non divulgarlo a terzi senza il preventivo consenso scritto dell'altra Parte.

Il Proponente s'impegna, inoltre, a mantenere la massima riservatezza in merito a questioni, dati, notizie ed informazioni di qualsiasi genere relative al Venditore o all'Immobiliare, di cui sia venuto a conoscenza nel corso della negoziazione della presente proposta o nell'esercizio dei propri diritti o adempimento delle proprie obbligazioni.

Gli obblighi di riservatezza stabiliti nel presente articolo 6 rimarranno validi anche nel caso in cui non si perfezionasse l'accettazione della presente proposta, ma verranno meno rispetto a qualsiasi informazione che divenisse di pubblico dominio, ferma restando l'eventuale responsabilità di una parte per la pubblicazione dell'informazione o per la sua negligenza nell'osservanza dei propri obblighi di riservatezza. Sono fatte comunque salve le comunicazioni obbligatorie per legge.

## **7. CONCLUSIONE DEL CONTRATTO**

L'accordo raggiunto a seguito della eventuale accettazione della presente proposta vincolante si perfezionerà non appena il Proponente avrà conoscenza dell'accettazione della stessa da parte del Venditore. La relativa comunicazione, che potrà pervenire al Proponente anche tramite l'Intermediario, dovrà avvenire entro e non oltre il termine del 30 Dicembre 2025.

Una volta accettata da parte del Venditore, la presente proposta di acquisto costituirà preliminare di compravendita ai sensi di legge e, pertanto, impegno vincolante di entrambe Parti ad addivenire alla stipula notarile del rogito definitivo di compravendita secondo termini e condizioni come specificato nel precedente articolo 2.

La proposta così accettata dovrà essere, come di rito, correttamente registrata presso la competente Agenzia delle Entrate, e pagate tutte le imposte relative.

## **8. COMUNICAZIONI**

Tutte le comunicazioni tra le Parti, previste o richieste dalla presente proposta o comunque necessarie in relazione ad essa, dovranno essere effettuate per iscritto e comunicate mediante lettera raccomandata A.R. o PEC ai seguenti indirizzi:

Venditore:

---

### **MAXAM Costruzioni S.r.l.**

Sede legale Via Antonio Gramsci, 7 - 00197 Roma Capitale sociale € 15.000,00 i.v.

Partita IVA 10766671001 Codice Fiscale e R.I. 10766671001 R.E.A. Roma n. 1254521

Sede operativa Viale Giuseppe Mazzini, 4 - 00195 Roma T +39 06 3216 528 F +39 06 6936 6032

PEC pec@pec.maxamcostruzioni.it E-mail info@maxamcostruzioni.it Website www.maxamcostruzioni.it



DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. quale società di gestione del Fondo Alpha Immobiliare, in Via Mercadante 18, c.a.p. 00198 Roma; PEC: assetmanagementroma-re@pec.-deacapital.com

Proponente:

MAXAM Costruzioni S.r.l. come riportato in calce alla presente Proposta, nella persona di Tommaso Muratori; PEC: pec@pec.maxamcostruzioni.it

La comunicazione si intenderà ricevuta dall'altra parte alla data di ricezione della lettera raccomandata A.R. o della PEC.

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

#### **9. VARIE**

Le Parti si danno reciprocamente atto che la presente proposta vincolante è stato oggetto di specifica negoziazione in ogni sua clausola, non fa riferimento a condizioni generali di contratto e non è stata conclusa mediante moduli o formulari. Pertanto, in relazione ad essa non trovano applicazione le disposizioni degli artt. 1341 e 1342 del Cod. Civ..

Ciascuna Parte si farà carico delle spese da essa sostenute ovvero ancora da sostenere in relazione alla trattativa, alla stipula della presente proposta e degli eventuali successivi accordi vincolanti, nonché connesse all'immobile stesso, inclusi i compensi già pagati o da pagarsi per prestazioni professionali (anche antecedenti alla data della presente proposta) e di intermediazione immobiliare.

Tutte le modifiche alla presente proposta o all'accordo concluso a seguito della relativa accettazione dovranno risultare per atto scritto, sottoscritto da entrambe le Parti, a pena di nullità.

#### **10. LEGGE APPLICABILE**

La presente proposta è disciplinata dalla legge italiana.

#### **11. FORO COMPETENTE**

Per qualsiasi controversia derivante dalla presente proposta o comunque connessa ad essa, comprese le controversie relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione, le Parti convengono che sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto verbalmente l'informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi artt. 13 e 14 del regolamento (UE) N. 2016/679 del 27 aprile 2016.

---

#### **MAXAM Costruzioni S.r.l.**

Sede legale Via Antonio Gramsci, 7 - 00197 Roma Capitale sociale € 15.000,00 i.v.

Partita IVA 10766671001 Codice Fiscale e R.I. 10766671001 R.E.A. Roma n. 1254521

Sede operativa Viale Giuseppe Mazzini, 4 - 00195 Roma T +39 06 3216 528 F +39 06 6936 6032

PEC pec@pec.maxamcostruzioni.it E-mail info@maxamcostruzioni.it Website www.maxamcostruzioni.it



Il Proponente

**MAXAM Costruzioni S.r.l.**

n.q. Tommaso Muratori

**Allegati:**

- A) Planimetria catastale;
- B) Visura Camerale e Documento di identità del rappresentante legale del Proponente

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 ed 1342 del c.c. il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole:

- 2) Condizioni di pagamento;
- 3) Condizioni dell'acquisto;
- 4) Dichiarazioni, garanzie ed indennizzi;
- 5) Termine di validità dell'offerta;

Il Proponente

**MAXAM Costruzioni S.r.l.**

n.q. Tommaso Muratori

**Per presa visione, accettazione e ricevuta da parte della Dea Capital Real Estate SGR S.p.A. - Fondo Alpha Immobiliare**

---

**MAXAM Costruzioni S.r.l.**

Sede legale Via Antonio Gramsci, 7 - 00197 Roma Capitale sociale € 15.000,00 i.v.

Partita IVA 10766671001 Codice Fiscale e R.I. 10766671001 R.E.A. Roma n. 1254521

Sede operativa Viale Giuseppe Mazzini, 4 - 00195 Roma T +39 06 3216 528 F +39 06 6936 6032

PEC pec@pec.maxamcostruzioni.it E-mail info@maxamcostruzioni.it Website www.maxamcostruzioni.it



**PATRIGEST**  
ADVISORY & VALUATION

**Gabetti**



**DIREZIONE GENERALE MILANO**

Via B. Quaranta, 40 - 20139 Milano

Tel +39 027755.1

**ALTRE SEDI**

TORINO • GENOVA • PADOVA • BOLOGNA • FIRENZE

ROMA • NAPOLI • BARI • REGGIO CALABRIA

**[www.patrigest.it](http://www.patrigest.it)**