

PARERE DI CONGRUITA' SUL PREZZO DI CESSIONE
DELL'IMMOBILE UBICATO IN
ROMA VIA SICILIA 162,
FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
"FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE",
ALLA DATA DEL 26 OTTOBRE 2009

OTTOBRE 2009

INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
PREMESSA	1
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	1
CRITERI DI VALUTAZIONE	2
Metodo del Discount Cash Flow	2
Incidenza dei contratti locativi in essere	3
Metodologie operative	3
ASSUNZIONI DI PROGETTO	3
Indicatori monetari	3
Tempi	4
Tassi utilizzati	4
Generalità	4
CONCLUSIONI	5
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	5
NOTA FINALE	6
ALLEGATI	

Milano, 27 Ottobre 2009

Spettabile
First Atlantic RE SGR S.p.A.
Galleria Sala dei Longobardi, 2
20121 - MILANO

CONTRATTO N. 4415

REDAZIONE DEL PARERE DI CONGRUITA' SUL PREZZO DI CESSIONE DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA VIA SICILIA 162, FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE FONDO "ATLANTIC 2 - BERENICE", ALLA DATA DEL 26 OTTOBRE 2009.

PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione l'immobile sito in Roma via Sicilia 162, appartenente al Fondo Immobiliare Atlantic 2 Berenice, per il quale esprimiamo il nostro parere di congruità relativamente al prezzo di cessione, alla data del 26 Ottobre 2009.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- a) che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- b) che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la vendita;
- c) che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- d) che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione.

L'immobile valutato è interamente locato al Ministero delle Economie e delle Finanze ed abbiamo previsto, in fase di valutazione, la rilocalizzazione degli spazi, alla scadenza del contratto in essere, a condizioni di mercato.

Considerata quindi la tipologia edilizia, la metodologia valutativa da noi ritenuta più appropriata è stata individuata nell'applicazione del "flusso di cassa scontato" (o Discount Cash Flow).

Metodo del Discount Cash Flow

La valutazione attraverso il flusso di cassa è stata effettuata attualizzando i canoni derivanti dalle locazione; al termine del relativo contratto o tempo di locazione contrattuale si è prevista la possibilità di intervenire con opere di adeguamento edilizio per ottimizzare l'immobile all'attuale destinazione funzionale direzionale, da noi ritenuta più opportuna, al fine di poterlo adeguare agli attuali standard e locare, successivamente, a valori di mercato congrui. Sia i costi di ripristino/adeguamento che il valore finale, ottenuto per capitalizzazione del reddito ottimizzato, sono stati attualizzati a tassi che considerano i rischi derivanti dalla specifica casistica esaminata.

Il risultato di tale operazione porta a stabilire il valore attuale dell'immobile quale facente parte di un portafoglio immobiliare a reddito.

Gli elementi considerati sono:

- reddito lordo annuo derivante dai contratti di locazione;
- indicizzazione canoni attuali;
- Costi di gestione degli immobili locati (ICI, amministrazione, riserve per manutenzioni straordinarie, ecc);
- investimenti necessari alla ristrutturazione/adeguamento;
- tempi di ristrutturazione e di messa a reddito o commercializzazione, considerando altresì l'attuale situazione di mercato;
- previsione di rivalutazione dei valori immobiliari (Capital gain);
- il valore locativo ottenibile dalla vendita dell'immobile a trasformazione funzionale avvenuta;
- tassi di attualizzazione per l'immobile in funzione anche delle oggettive difficoltà di assorbimento attuale da parte del locale mercato immobiliare, dei rischi imprenditoriali per le operazioni di ristrutturazione/ ed all'inserimento nell'intorno urbano.

Con tutti i sopracitati elementi si è sviluppato il flusso dell'immobile per determinarne il "Valore di mercato".

Incidenza dei contratti locativi in essere

Ai fini della presente valutazione abbiamo recepito le indicazioni contenute nei contratti locativi sia per quanto attiene ai canoni che per la loro indicizzazione nel tempo, sia infine la durata dei contratti stessi. In particolare il canone locativo annuo attuale dell'immobile esaminato ammonta in € 2.529.700 circa, la seconda scadenza contrattuale è prevista per il mese di aprile dell'anno 2015. Il conduttore ha manifestato l'intenzione di voler contrattare l'importo del canone di locazione con l'obiettivo di ridurlo del 10%. Siccome il conduttore ha facoltà di poter disdire il contratto, a partire dal secondo sessennio, con un preavviso di 6 mesi in fase di valutazione abbiamo, prudenzialmente, considerato i canoni che saranno percepiti fino alla scadenza contrattuale in misura ridotta pari al 90% di quanto finora percepito.

Metodologie operative

Al fine di accertare il valore, CB Richard Ellis Professional Services ha effettuato ispezione all'immobile per rilevare, oltre alle informazioni ricevute (consistenza, destinazioni d'uso, canoni locativi), la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, condizioni, caratteristiche, ecc.).

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati rilevanti (prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori), necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima.

Tali dati sono stati riferiti alle diverse destinazioni funzionali in essere, per redigere la massima valorizzazione dell'asset, sulla base del massimo e migliore utilizzo.

Il massimo e migliore utilizzo viene definito come la condizione che, tra tutti gli usi ragionevoli, probabili e legali, fisicamente possibili e finanziariamente fattibili, è in grado di conferire il massimo valore alla proprietà.

I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati opportunamente calibrati onde adattare alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto, ed utilizzati per poter focalizzare, per ognuna, la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo.

ASSUNZIONI DI PROGETTO

Indicatori monetari

Gli indicatori monetari utilizzati (prezzi, costi, canoni) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia direttamente in loco, sia con il supporto della nostra banca dati che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Si tenga conto che le considerazioni sopra riportate sviluppano ipotesi di flussi (costi-ricavi) computati a **valori correnti**.

Tempi

Nello sviluppo delle considerazioni valutative, oltre al periodo di reddito garantito dai contratti di locazione in essere con il Ministero, si sono considerati i tempi di ristrutturazione/adeguamento e di completamento della commercializzazione, ipotizzando l'intervento di soggetti operatori, finalizzato alla ricerca della massima valorizzazione dell'immobile.

Tassi utilizzati

Anche per quanto attiene i tassi, nello sviluppo dello studio valutativo vale il discorso impostato per i tempi operativi.

I tassi presi a base della valutazione sono stati i seguenti:

- tasso di attualizzazione del canone percepito;
- tasso di attualizzazione della rimessa a reddito/operazione di alienazione;
- tasso di capitalizzazione dei canoni finali dopo la messa a regime.

Ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le quote parte di spread, illiquidità e rischio settore, considerando un equity del 50,00% sul capitale investito.

Generalità

E' prassi in Italia effettuare valutazioni di cespiti immobiliari al lordo dei costi di cessione.

Ne consegue che non abbiamo dedotto alcun costo che potrebbe emergere in fase di cessione, quali imposte, costi legali e di agenzia, ecc.

Non abbiamo effettuato alcun accantonamento o deduzione a fronte di imposte e tasse dirette od indirette, ad eccezione dell'applicazione del disposto della Legge n. 248/06 del 4 agosto 2006, che prevede l'introduzione di un'imposta di Registro pari al 1% del canone che grava al 50% sul locatario ed al 50% sul conduttore.

Ciascun immobile è stato valutato individualmente e non come facente parte di un portafoglio immobiliare.

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessione del capitale di società immobiliari. Le nostre valutazioni non tengono conto di tale possibilità, ove questa esista.

E' spesso riscontrato nella pratica che si verificano pagamenti differiti nel tempo, con evidenti effetti sull'effettivo prezzo di cessione. La valutazione dà per assunto il pagamento completo per contanti o equivalente alla data della valutazione.

Pertanto anche nei casi in cui è stato da noi ipotizzato il frazionamento quale migliore metodologia di vendita, non si è tenuto conto dell'effetto finanziario derivante dai pagamenti dei prezzi delle singole unità.

CONCLUSIONI

In data 23 Ottobre 2009 la società CAS Costruzioni romane 2005 S.r.l. ha presentato offerta vincolante di € 41.000.000 per l'acquisto dell'immobile in oggetto. Nell'offerta vincolante, che ha durata di 40 giorni dalla data di ricezione, viene posta condizione che i costi necessari per l'ottenimento dei Certificati di Collaudo Statico e di Prevenzione Incendi siano a carico del Fondo; inoltre viene richiesta la cessione dei crediti da locazione in ragione di € 351.000 circa per il ratø di competenza del Fondo dal 1 novembre 2009 al 21 dicembre 2009 (data presunta del Rogiti) e di € 183.000 circa per la morosità accumulata ad oggi.

L'attuale congiuntura economica internazionale e la crisi globale del sistema finanziario, che ha coinvolto anche alcune delle maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie mondiali, hanno creato un diffuso ed allarmante grado di incertezza nei mercati immobiliari di tutto il mondo.

Con tali scenari è possibile che prezzi e valori possano incontrare un periodo di estrema volatilità, fin quando il mercato non sarà in grado di intravedere un'inversione di tendenza dell'andamento congiunturale e sarà in grado di assorbire i contraccolpi della crisi e risolvere i problemi ingeneratisi.

Alla oggettiva riduzione della domanda immobiliare e alla persistente carenza di liquidità consegue una oggettiva difficoltà a concludere transazioni di vendita nel breve periodo, ragione per cui un potenziale acquirente può, abbastanza facilmente, spuntare sconti interessanti rispetto al prezzo inizialmente richiesto.

Per tali ragioni riteniamo che il prezzo di € 41.000.000 offerto per l'acquisto del suddetto immobile, pur con gli impegni previsti dall'offerta vincolante, per la parte venditrice, puntualmente sopra riportati (vedi primo capoverso del presente paragrafo), risulta sostanzialmente in linea al più probabile Valore di Mercato da Noi determinato in 40.890.000 (alla data del 30 settembre 2009) e che pertanto possa essere considerato congruo alla data del 26/10/2009.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto:

- a) nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato;
- b) le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla

data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.

La nostra valutazione è basata sulle indicazioni e documenti ricevuti dalla proprietà; i dati di locazione sono stati forniti dalla proprietà; le superfici sono state da noi elaborate con verifica della congruità degli elaborati grafici mediante misurazione diretta del fabbricato.

NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società.

Può essere utilizzata per scopi aziendali anche per operazioni straordinarie quali fusioni, acquisizioni, ecc..

Infine, né tutto né parte del presente certificato, né alcun riferimento ad esso possono essere pubblicizzati all'esterno, senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede.

**CB Richard Ellis
Professional Services S.p.A.**

**Francesco Abba
(Managing Director)**



ALLEGATI

SCHEDE DESCRITTIVE

ROMA

Via Sicilia, 162

N° stabile:

C-09

COMUNE : ROMA**CAP :****INDIRIZZO :** Via Sicilia, 162**Superficie complessiva Mq. : 6.858**

DESCRIZIONE GENERALE

Il complesso immobiliare, oggetto della presente valutazione, è sito in Roma nel quartiere centrale di "Pinciano" all'interno del Municipio I, con accesso principale da Via Sicilia n.162c.

La proprietà, realizzata intorno agli anni '30, attualmente è locata ad uso ad uffici al Ministero dell'Economia e Finanza.

L'intorno urbano è caratterizzato da una maglia urbanistica quadrangolare e da fabbricati con diversa destinazione d'uso, di tipo direzionale, ambasciate, alberghi, piccole attività commerciali.

L'immobile, ad angolo tra via Sicilia e via Romagna, è caratterizzato dalla sua forma geometrica irregolare ad "C" che si sviluppa in altezza con più volumi regolari e sovrapposti, dando gioco al suo linguaggio architettonico in puro stile razionalista.

Il fabbricato è libero su tre lati e in aderenza sul quarto, con il quale condivide la corte interna.

Il complesso immobiliare, si eleva con 7 piani fuori terra e 2 piani interrati, con due accessi carrabili, il primo da via Sicilia 162, l'altro dalla parte retrostante al civ. 40 di via Romagna;

Internamente i vari piani sono collegati verticalmente da un'ampia scala centrale a piani sfalsati, da una secondaria e una di servizio.

Lo schema distributivo funzionale degli spazi interni è dato dalla disposizione perpendicolare delle stanze lungo i corridoi centrali; ogni ufficio è illuminato naturalmente da ampie finestre con affaccio diretto verso il fronte stradale e la corte interna. Al secondo piano interrato sono ubicati i magazzini, gli archivi, la cabina di trasformazione MT/BT e la centrale termica, con accesso esterno dalla rampa carrabile dell'immobile; Al primo piano seminterrato corrispondono gli uffici, la sala CED e

ROMA

Via Sicilia, 162

N° stabile:

C-09

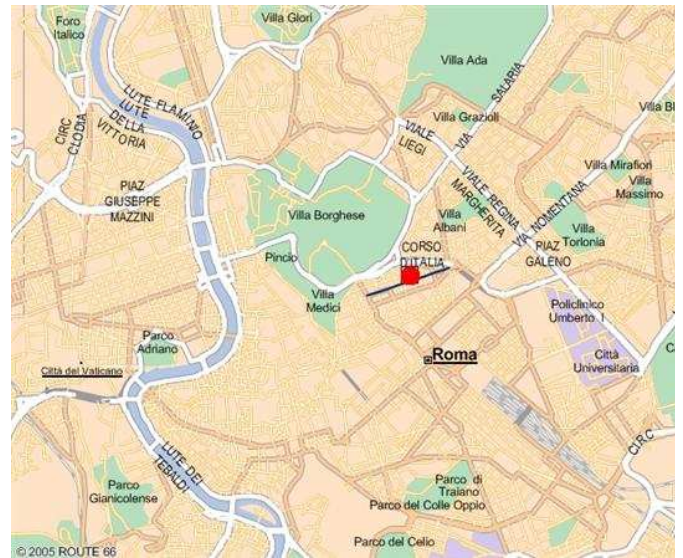
l'autorimessa interna.

Dal grande atrio d'ingresso, al piano terra, si raggiunge la scala centrale e gli uffici del piano ammezzato.

Successivamente, dal primo al sesto piano, le varie superfici dei piani si ripetono con lo stesso schema tipologico, ad eccezione del secondo che si differenzia per le ampie sale dirigenziali e di rappresentanza.

Nel piano di copertura sono collocati gli impianti tecnologici del sistema di climatizzazione e della centrale idrica.

UBICAZIONE



La zona è limitrofa all'antico tracciato di via di Porta Pia, l'asse direttore portante della capitale voluto da Quintino Sella su cui si allinearono i nuovi Ministeri: prima quello delle Finanze, poi quello della Guerra e molto più tardi (1906-1911) quello dell'Agricoltura.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dal P.R.G. del 1931 (autore Marcello Piacentini), il cui obiettivo era quello di collegare la stazione Termini con i quartieri posti nella parte più alta della città, al di là della Porta Pinciana, ed il raccordo tra questi due poli ed il centro storico, interrompono il rapporto di contiguità, basato sulle forti preesistenze con la città antica, che fino ad allora aveva caratterizzato il quartiere Sallustiano, agglomerato sorto sulla lottizzazione delle ville intorno agli Horti Sallustiani.

Inizia così il processo di progressiva terziarizzazione di questa parte di città con nuovi edifici a destinazione ad uffici, sia lungo l'attuale via Bissolati che nella via Barberini. Tale processo si accentua a partire dagli anni Cinquanta, tuttavia senza provocare grossolani episodi di sostituzione edilizia, ma solamente di trasformazione d'uso, parziale o totale, dei singoli edifici.

Gli Istituti di Credito ed Assicurativi, le Ambasciate, si sostituiscono alle grandi famiglie nei "Palazzi villino", di elevata rilevanza rappresentativa, modificando la connotazione del quartiere con numerose trasformazioni ad uffici, favorite anche dal frazionamento delle proprietà immobiliari.

L'alienazione da parte delle grandi famiglie originarie è alimentata dalle rilevanti rendite di posizione, progressivamente incrementatesi nel tempo, oltre che dalla attuale logica della rendita immobiliare che favorisce la trasformazione d'uso delle unità residenziali negli edifici a multi proprietà. Conseguenza negativa di tale circostanza è il progressivo allontanamento degli abitanti-residenti.

Oggi la zona e le sue vie, che la collegano, sono ricche di prestigiosi e famosi alberghi, residence, ristoranti e locali notturni. Tutta l'area risulta ottimamente collegata con il resto della città con servizi plurimi di superficie dell'azienda municipale e non distante da diverse stazioni della linea metropolitana.

Per le ragioni suesposte si può senz'altro affermare che tale zona risulta particolarmente ambita per attività nel settore terziario e alberghiero.

SITUAZIONE URBANISTICA

In attesa dell'approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma (CC.n.33 del 19/20 marzo 2003) da parte della Regione Lazio, in virtù delle misure di salvaguardia (Lg. 17 Agosto 1942/1150), la proprietà attualmente è soggetta alle disposizioni urbanistiche più restrittive prescritte nei due P.R.G. quello vigente e quello nuovo.

P.R.G. Vigente

L'area su cui ricade il compendio immobiliare è individuata nel Foglio 15 Sud del P.R.G. del Comune di Roma, approvato con D.P.R. 16/12/1965, con le seguenti N.T.A. :

Zona "B2" : Appartengono a tale sottozona le aree prevalentemente edificate sulla base dei piani regolatori precedenti quello del 1962. Tali parti presentano, nella maggioranza, carenze di servizi a verde rispetto agli standard e di infrastrutture di connessione interquartiere, nonché una sufficiente dotazione di infrastrutture locali.

In questa zona sono ammesse gli interventi di cui all'art. 31 della Legge 457/78 lett. a) Manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione urbanistica: sono altresì ammessi gli interventi, f) demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, g) cambiamento di destinazione d'uso.

In ogni caso non è ammesso l'incremento delle volumetrie esistenti situate fuori terra, né quello delle superfici lorde esistenti, salvo l'aggiunta con soddisfacente soluzione architettonica dei volumi tecnici per impianti necessari al funzionamento degli edifici anche ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di interventi ricadenti nelle precedenti categorie c), d), e) f), g), sono ammessi frazionamenti ai fini residenziali delle attuali unità immobiliari purchè le nuove unità siano superiori a 45 mq. di superficie utile e compatibili con la tipologia edilizia e le parti comuni dell'edificio nei limiti specificati al successivo punto 6).

Gli interventi della categoria f) nella zona B2 di demolizione e ricostruzione si attuano in modo diretto mediante concessione o altri atti abilitativi previste dalle leggi vigenti semprechè l'edificio da ricostruire non superi la cubatura dell'edificio demolito e comunque l'indice fondiario di 7mc/mq.

Qualora la demolizione e ricostruzione riguardi edifici esistenti alla data del 6 agosto 1942, la demolizione è subordinata al parere preventivo della Soprintendenza Comunale.

Qualora sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo questo ultimo potrà prevedere la conservazione delle volumetrie esistenti purchè siano garantiti gli standard computati al 50% secondo quanto previsto per le zone omogenee del tipo B.

Allo scopo di reperire le superfici per gli standard di cui sopra, si opererà anche attraverso una riduzione delle volumetrie e delle superfici da ricostruire fino ad un 30 % dell'esistente.

Se anche attraverso tale riduzione non sarà possibile raggiungere gli standard minimi, è ammesso il ricorso alla monetizzazione dei medesimi per la parte residua.

Per quanto riguarda, invece, di eventuali cambi di destinazioni d'uso non residenziali attuali, in sede di concessione edilizia o di altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti è consentito il cambio di destinazione d'uso in destinazione residenziale, o in altra destinazione nell'ambito della stessa categoria della destinazione attuale, di cui all'art. 3 delle presenti norme purchè si assicurino 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione per parcheggi pertinenziali e 0,7 mq. per ogni mq. di superficie di :

ü Uffici pubblici, sedi di banche e grandi società e uffici privati qualora non eccedano il 60% della superficie coperta al piano terra del singolo edificio;

ü Commerciali al dettaglio e all'ingrosso e attività amministrative di servizio qualora non eccedano la misura max. di 400 mq di superficie di vendita per ciascun esercizio;

ü Alberghi, pensioni e hotel qualora non eccedano i 200 posti letto;
per tutte le altre destinazioni qualora non eccedano i 400 mq di superficie.

Nuovo PRG (adottato con CC.n.33 del 19/80 marzo 2003) :

Il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, che è stato adottato il 19/20 marzo 2003 dal Consiglio con la Delibera n. 33 del 19/20 marzo 2003, inserisce l'area nella Città Storica tra i Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolati (T4), secondo l'art. 25. delle N.T.A. riguarda i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei piani regolatori del 1883-1909.

Tra il tipo di interventi ammessi non è contemplata la nuova edificazione, ma oltre a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, è consentita la ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL finalizzata a ripristinare, anche mediante variazione di sagoma e tipologia, i caratteri tipologici, formali e costruttivi alterati e con aumento di SUL finalizzata al miglioramento della qualità architettonica; la demolizione e ricostruzione senza variazione di volumetria; ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL e, infine, nuova edificazione su singoli lotti liberi, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, senza aumento di SUL e di Vft preesistenti.

Tra le destinazioni d'uso ammesse: abitative; commerciali, escluse superfici di vendita oltre i 250 mq; servizi (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita, artigianato di servizio, artigianato collettivo sono ammessi solo su locali su strada e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada).

Inoltre, per il calcolo delle dotazioni minime di parcheggi pubblici e pertinenziali, calcolate solo su SLP aggiuntiva, si consideri che, nei casi di insufficiente disponibilità di aree o per ragioni imprescindibili di salvaguardia ambientale e architettonica, e nei casi in cui la dotazione minima di parcheggi pubblici non possa essere integralmente conseguita, la stessa dotazione, previa valutazione di sostenibilità urbanistica e ambientale degli interventi ammessi, è ridotta fino al limite del 50% e la dotazione non reperita soggetta a monetizzazione (art. 7 N.T.A.).

Art.25. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei Piani regolatori del 1883 e 1909.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definite nell'art.9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, AMP1, NE1, come definiti nell'art.21, comma 5.
3. Per gli interventi di categoria RE2, DR2, AMP1, i volumi dei corpi di fabbrica demoliti possono essere recuperati attraverso:
 - interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l'edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro linea di colmo dovrà essere interna ad un'involuppo della sagoma definito da una inclinata di 45° a partire dalla linea di gronda esistente;
 - la copertura parziale o totale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a spazio per il passeggio, la sosta e il gioco.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.21, comma 11, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
 - a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni Agricole;
 - b) la destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno Strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale;
 - c) le destinazioni Pubblici esercizi, Piccole strutture di vendita, Artigianato di servizio, Artigianato produttivo, sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada.
5. Il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre destinazioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini.

**MERCATO IMMOBILIARE DI
RIFERIMENTO**

Roma rappresenta la seconda piazza italiana dopo Milano per quanto riguarda il mercato degli immobili ad uso ufficio. Lo stock edilizio complessivo per tale comparto è stimato in circa 11.700.000 metri quadrati, di cui, circa 600.000 mq. costituiscono l'offerta effettiva.

Ad oggi si osservano segnali che portano ad indicare una pausa di riflessione rispetto alla tendenza dell'ultimo periodo, anche se azzardare previsioni relativamente ad un ciclo immobiliare non è sicuramente facile.

Le quotazioni risentono dello scenario economico internazionale che ha portato ad un abbassamento dei livelli di domanda, il che a livello previsionale, fa presupporre l'assestamento al livello attuale dei canoni.

In un quadro competitivo, l'offerta di immobili di tipo terziario si sta progressivamente adeguando alle esigenze della domanda, tendente a privilegiare l'insediamento nei centri direzionali (centro, EUR, zone in direzione dell'aeroporto) che ormai sembrano superare l'elemento critico per poter rispondere in modo adeguato ad una parte cospicua di domanda che sempre più si orienta su caratteristiche di apprezzamento (spazi verdi, collegamenti con il resto della città, dotazione e vicinanza ai servizi, sicurezza, ecc.).

Si è sviluppata, analogamente, la richiesta di immobili di qualità (definiti tripla <AAA>), merce di cui il mercato romano sicuramente scarseggia.

E' da segnalare che da alcuni anni il mercato immobiliare romano attrae l'interesse anche di multinazionali (anche per le sedi operative e non più solo di rappresentanza) ed investitori stranieri.

Dal punto di vista degli investimenti, data la scarsità di stock disponibile, soprattutto di qualità, le operazioni di investimento immobiliare sono a tutt'oggi ancora limitate, nonostante sia comunque cresciuto l'interesse degli operatori.

Gli edifici e le realizzazioni che possono proporre spazi di qualità risentono in modo ridotto della situazione contingente, e riescono ad esprimere un livello di rendimento superiore alla media di mercato.

Nel corso del 2008 i rendimenti relativi ad immobili localizzati nel centro storico di Roma si sono attestati intorno al 5.50-6,0%, mentre quelli riferiti all'area dell'EUR sono intorno al 6,5-7,0%.

In zona spazi direzionali aventi caratteristiche paragonabili, a quelli dell'edificio in oggetto, sono locati a 420-440 €/mq x anno.

DESCRIZIONE CORPO DI FABBRICA**DESCRIZIONE FISICA**

L'immobil, realizzato nel puro stile razionalista tipico del "ventennio fascista", presenta struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali realizzate con intercapedine interna, intonacate e tinteggiate.

I prospetti esterni, dal secondo al settimo piano sono rivestiti con lastre di marmo, in travertino bocciardato fino al primo; Al piano sesto, la parete che da sul balcone, è realizzata con una struttura in alluminio anodizzato e pannelli in laminato e serramenti scorrevoli. I prospetti esterni della corte interna sono intonacati e tinteggiati.

I serramenti esterni sono in legno con doppia apertura, a vasistas, e tutti dotati di avvolgibili in pvc.

Internamente gli uffici hanno prevalentemente pavimentazione in parquet, infissi interni in legno, pareti attrezzate in legno con scaffalature, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. I corridoi ed i disimpegni hanno in prevalenza una pavimentazione in marmo ed i controsoffitti realizzati con quadretti in fibra minerale.

Completano la proprietà immobiliare la dotazione dei seguenti impianti:

- Impianto idro-sanitario completo di sanitari, accessori, rubinetterie e schemature;
- Impianto elettrico con allaccio alla rete comunale MT 20.000 V, con cabina elettrica di trasformazione MT, con n.3 trasformatori trifase a resina MT con potenza unitaria di 500 KVA, un power center con quadro di arrivo, quadro generale di bassa tensione, quadretti di zona, interruttori e prese, porte REI 120.
- Centrale termica con impianto di riscaldamento a gas metano, n.2 caldaie marca Riello Tipo TNA 400 potenza max 465 kW, porte REI 120.
- Impianto di condizionamento, composto da :
 - n.2 gruppi frigo raffreddate aria marca TRANE mod. EKM 3342, con potenza frigorifera unitaria di 400 Kw max / 865 VA.
 - n.1 gruppo frigo raffreddata ad aria marca Marelli, con potenza frigorifera unitaria di 380Kw max/37 mc/h
 - n. 1 UTA, marca TRANE mod.055
 - corpi terminali in mobiletti fan-coils, a soffitto negli uffici a terra nei corridoi .
- Impianto n. 2 ascensori marca OTIS, 9 fermate di piano, portata 6 persone, max 750 Kg.
- Impianto n. 2 ascensori marca OTIS, 9 fermate di piano, portata 6 persone, max 450 Kg.
- Impianto n. 1 montacarichi marca OTIS, portata max 450 Kg.
- Impianto di rilievo fumi nell'autorimessa.
- Impianto di telefonia e trasmissione dati.
- Impianto antincendio con nassi ai piani e vasche di raccolta acqua, nel locale all'ultimo piano.

L'immobile presenta un buono stato di conservazione. Ai fini della sicurezza e la messa a norma dell'immobile, è necessario ripristinare il funzionamento dell'impianto antincendio, l'installazione di quello della messa a terra e della gabbia Faraday, per le scariche atmosferiche.

ROMA

Via Sicilia, 162

N° stabile:

C-09



ROMA

Via Sicilia, 162

N° stabile:

C-09

CONSISTENZE COMMERCIALI

Destinazione	Piano	N° libero	N° locato	Superficie comm. libera (mq)	Superficie comm. locata (mq)	Superficie totale (mq)
Balconi	P03	0	0	0	1	1
Altro	S02	0	0	0	589	589
Depositi/Magazzini	S02	0	0	0	114	114
Uffici	P00	0	0	0	564	564
Depositi/Magazzini	P00	0	0	0	93	93
Posti auto scoperti	P00	0	7	0	0	0
Uffici	P01	0	0	0	804	804
Altro	S01	0	0	0	526	526
Uffici	P02	0	0	0	883	883
Posti auto coperti	S01	0	7	0	0	0
Uffici	P03	0	0	0	883	883
Balconi	P04	0	0	0	1	1
Uffici	P04	0	0	0	883	883
Balconi	P05	0	0	0	154	154
Uffici	P05	0	0	0	695	695
Balconi	P06	0	0	0	174	174
Uffici	P06	0	0	0	481	481
Balconi	P02	0	0	0	14	14
TOTALE		0	14	0	6.858	6.858

CANONI ANNUI

Inquilino	Canone annuo (€)	Scadenza contratto	Scadenza rinnovo
Ministero dello Sviluppo Economico	2.277.000	30-apr-15	30-apr-15
TOTALE	2.277.000,00		

VALUTAZIONE**CONSIDERAZIONI VALUTATIVE**

La valutazione è stata effettuata considerando i canoni derivanti dai contratti di locazione in corso fino alla loro naturale scadenza. Avendo il conduttore manifestato la richiesta di riduzione del canone in corso del 10% ed essendo, contrattualmente, possibile per la parte conduttrice la disdetta del contratto di locazione in qualunque momento, nel corrente secondo sessennio, in fase di valutazione abbiamo ritenuto opportuno adeguare il canone, per i prossimi anni, secondo quanto richiesto. A contratti di locazione scaduti, si prevede la rilocazione degli spazi a canoni di mercato.

Ad ottimizzazione reddituale ottenuta, si determina il valore finale dell'immobile da ottenersi mediante capitalizzazione del reddito locativo netto, con tasso determinato in base alla localizzazione, alle destinazioni funzionali presenti ed alla tipologia edilizia.

Sia i canoni di locazione che saranno percepiti fino alla completa ottimizzazione reddituale, che costi/ricavi della fase di commercializzazione finale vengono attualizzati con tassi di attualizzazione distinti ed opportunamente determinati in base anche a fattori di rischio sfritto ed al rischio legato alla fase di ottimizzazione.

ROMA

Via Sicilia, 162

N° stabile:

C-09

COSTI DI GESTIONE

	<i>Euro</i>
ICI	134.366
Assicurazioni	11.820
Amministrazione	27.570
Riserve e manutenzione straordinaria	77.934
Varie	13.354
TOTALE	265.044

ROMA

Via Sicilia, 162

N° stabile:

C-09

CANONI DI MERCATO (Terminal Value)

Destinazione finale riconvertita	Piano di utilizzo	N°	Superficie (mq)	Reddito unitario (€)	Canone annuo (€)
Altro	6	0	526	200	105.260
Altro	6	0	589	200	117.780
Depositi/Magazzini	6	0	114	200	22.800
Uffici	6	0	564	420	237.059
Depositi/Magazzini	6	0	93	200	18.580
Posti auto coperti	6	7	0	2.000	14.000
Uffici	6	0	804	420	337.556
Balconi	6	0	14	0	0
Uffici	6	0	883	420	370.727
Balconi	6	0	1	0	0
Uffici	6	0	883	420	370.727
Balconi	6	0	1	0	0
Uffici	6	0	883	420	370.727
Balconi	6	0	154	0	0
Uffici	6	0	695	420	291.725
Balconi	6	0	174	0	0
Uffici	6	0	481	420	202.130
Posti auto coperti	6	7	0	4.000	28.000
TOTALE			6.858		2.487.071

RIEPILOGO DATI DI VALUTAZIONE

<i>Canone annuo (€)</i>	2.277.000
<i>Valore unitario canone annuo (€)</i>	313
<i>Durata dei contratti di locazione attuali (anni)</i>	6
<i>Tasso di attualizzazione canoni</i>	6,00%
<i>Tempi di ottimizzazione e commercializzazione (anni)</i>	2
<i>Canone di mercato (€)</i>	2.487.071
<i>Valore unitario canone di mercato (€)</i>	363
<i>Tasso di capitalizzazione</i>	5,45%
<i>Valore di Mercato (€)</i>	40.890.000
<i>Valore unitario di mercato (€)</i>	5.618
<i>Market Yield</i>	6,08%
<i>Passing Yield</i>	5,57%

FONDO BERENICE

CITTA' :

ROMA

INDIRIZZO :

Via Sicilia, 162
CASH FLOW AL 30/09/2009

(Euro x 000)

ANNI	C-09/01	1	2	3	4	5	5,75	6,75	7,75	TOTALE
RENT GROWTH		0,00%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	
CAPITAL ACCUMULATO		1,000	1,02	1,04	1,06	1,09	1,10	1,13	1,15	
INDICIZZAZIONE CANONI		75,00%								
INFLAZIONE PREVISTA		2,10%								
INDICIZZAZIONE CANONI ACCUMULATA		1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,11	
CANONI DI MERCATO SU SFITTO		0	0	0	0	0	0	2.803	2.862	
CANONI PERCEPITI RIVALUTATI		2.277	2.313	2.349	2.386	2.424	0			
CANONI IN SCADENZA		0	0	0	0	0	468	0	0	468
CANONI PERCEPITI SU CONTRATTI IN SCADENZA NELL' ANNO		0	0	0	0	0	1.379	0	0	1.379
CANONI DI MERCATO SU SUPERFICI LIBERATE		0	0	0	0	0	0	1.401	-	1.401
MANCATO CANONE		-	-	-	-	-	-			-
CANONI LORDI PERCEPITI TOTALI		2.277	2.313	2.349	2.386	2.424	1.379	1.401	2.862	17.391
CAPEX								0	0	0
AMMINISTRAZIONE		28,15	28,7	29,3	30,0	30,6	23,3	31,2	31,2	233
ASSICURAZIONE		12,1	12,3	12,6	12,8	13,1	10,0	13,4	13,4	100
ICI		134,4	134,4	134,4	134,4	134,4	100,8	137,2	137,2	1.047
MANUTENZIONE STRAORDINARIA		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			0
RISERVE		79,6	81,2	82,9	84,7	86,5	65,9	88,3	88,3	657
VARIE		13,6	13,9	14,2	14,5	14,8	11,3	15,1	15,1	113
TASSA DI REGISTRO		11,4	11,6	11,7	11,9	12,1	6,9	7,0	14,3	87
TOTALE COSTI		279	282	285	288	291	218	292	300	2.236
FLUSSO DI CASSA		1.998	2.031	2.064	2.098	2.132	1.161	1.109	2.562	15.155
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	6,00%	0,943	0,890	0,840	0,792	0,747	0,715			
TASSO DI CAPITALIZZAZIONE	5,45%								47,013	47,013
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE 2	6,40%							0,658	0,618	
VALORE ATTUALIZZATO		1.885	1.807	1.733	1.662	1.593	830	730	30.653	40.893

VALORE DI MERCATO (Euro):
40.890
CASH FLOW
