

PARERE DI CONGRUITA' SUL PREZZO DI CESSIONE  
DELL'IMMOBILE UBICATO IN  
ROMA - VIA PALOMBINI, 52,  
FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
"FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE",  
ALLA DATA DEL 13 DICEMBRE 2010

DICEMBRE 2010

## INDICE

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

Milano, 13 Dicembre 2010

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

CONTRATTO N. 4945

**REDAZIONE DEL PARERE DI CONGRUITA' SUL PREZZO DI CESSIONE DI UN IMMOBILE SITO IN ROMA - VIA PALOMBINI N. 52, FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE FONDO "ATLANTIC 2 - BERENICE", ALLA DATA DEL 13 DICEMBRE 2010.**

### PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione l'immobile sito in Roma - via Palombini n. 52 appartenente al Fondo Immobiliare Atlantic 2 Berenice, per il quale esprimiamo il nostro parere di congruità relativamente al suo prezzo di possibile cessione, alla data del 13 Dicembre 2010.

### 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 a Telecom Italia ed abbiamo previsto, in fase di valutazione, la trasformazione funzionale alla fine del contratto locativo in essere, da centrale telefonica in uffici.

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 dalla locazione in essere; al termine del contratto si è previsto di intervenire con opere di trasformazione edilizia per riconvertire l'immobile alla destinazione funzionale alternativa, da noi ritenuta più opportuna, al fine di poterlo ottimizzare e locare, successivamente, a valori di mercato congrui; il reddito così ottimizzato e normalizzato è stato capitalizzato.

Sia i costi di ristrutturazione che il valore finale capitalizzato sono stati attualizzati ad un tasso che considera i rischi derivanti dalla specifica casistica esaminata; il risultato di tale operazione porta a stabilire il valore attuale dell'immobile.

Gli elementi considerati sono:

- reddito lordo annuo derivante dai contratti di locazione;
- indicizzazione canoni attuali;
- tempi di occupazione degli spazi previsti dal contratto di locazione;
- costi di gestione dell'immobile locato (ICI, amministrazione, assicurazione, ecc);
- investimenti necessari alla ristrutturazione/trasformazione;
- tempi di ristrutturazione/trasformazione e di messa a reddito;
- previsione di rivalutazione dei valori immobiliari (Capital gain)
- canoni di locazione di mercato per inquilini diversi dagli attuali;
- tassi di attualizzazione e capitalizzazione in funzione anche delle caratteristiche di appetibilità dell'immobile nell'ambito metropolitano.

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 nel contratto locativo in essere sia per quanto attiene al canone che per la loro indicizzazione nel tempo, sia infine la durata del contratto stesso. In particolare il canone locativo attuale dell'immobile esaminato è di € 113.758/anno e la prima scadenza contrattuale è prevista per il 31 Ottobre 2021.

## **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 previste dopo la riconversione dell' immobile, 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 adattarli 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 di Telecom, si sono considerati i tempi di ristrutturazione 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 verifichino 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

Il prezzo offerto di € 2.070.000 per l'acquisto del suddetto immobile risulta superiore di circa il 1% rispetto al Valore di Mercato dell'immobile, da Noi determinato alla data del 30 settembre 2010, ma sicuramente interessante per un Investitore/Imprenditore immobiliare locale che con l'acquisto si garantisce una redditività locativa annua (con contratto "double net lease" avente durata residua di circa 11 anni) nell'ordine del 5,50% e con la possibilità di futura riconversione dell'immobile, alla fine del contratto di locazione in essere, che potrebbe determinare un ritorno economico quasi sicuramente interessante.

Per tali ragioni il prezzo offerto per la possibile cessione dell'immobile in Roma via Palombini 52, anche alla luce del periodo congiunturale dell'economia e del Mercato immobiliare nazionale, è da confermarsi sicuramente non inferiore al suo più probabile valore di Mercato e ritenibile congruo alla data del 13 Dicembre 2010.

## NOTA FINALE

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

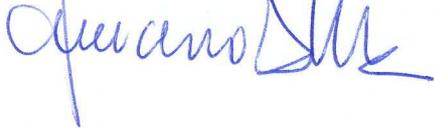
Può essere utilizzata per scopi aziendali anche per operazioni straordinarie quali fusioni, acquisizioni, ecc..

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

ROMA

Via Palombini, 52

N° stabile 20000448

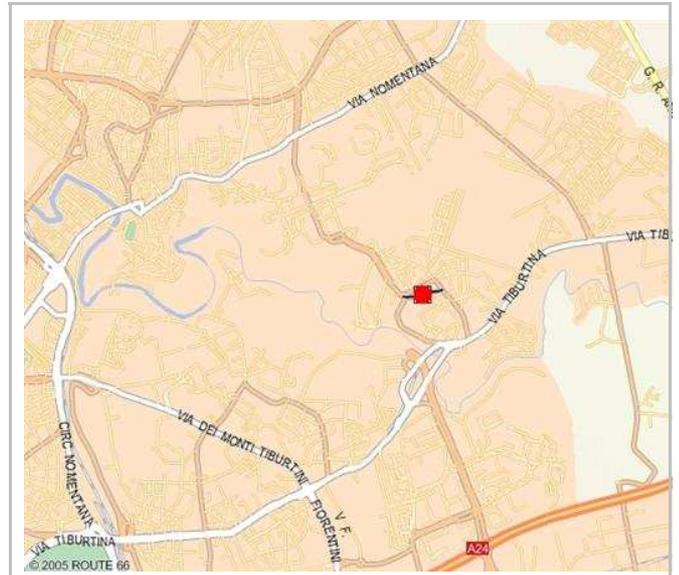
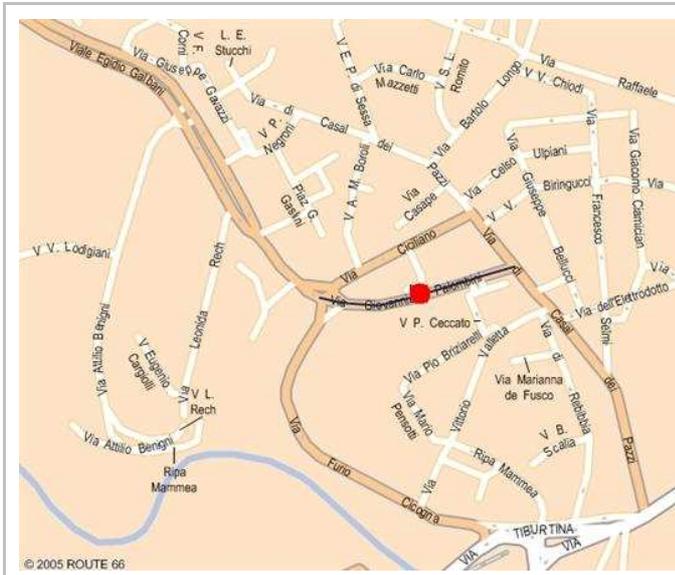
**COMUNE** ROMA**CAP** 100**INDIRIZZO** Via Palombini, 52

## DESCRIZIONE GENERALE

La proprietà immobiliare, oggetto della presente valutazione, è costituita da un edificio articolato su quattro livelli di piano fuori terra (oltre uno interrato) ed ubicato in Roma, via G. Palombini, nell'ambito del quartiere "Aurelio". Il fabbricato, adibito interamente a centrale telefonica e spazi accessori del Gruppo Telecom, presenta una articolazione planimetrica con forma rettangolare avente l'asse maggiore orientato in direzione nord-sud e con le facciate principali prospicienti la Circonvallazione Aurelia e la Via G. Palombini.

La proprietà è circondata da un'area esterna di pertinenza con accesso carrabile lungo la stessa Via Palombini, all'altezza del civico n. 54.

I piani copertura, del tipo "a terrazza", sono parzialmente occupati dai volumi tecnici e da un traliccio in ferro per il sostegno di antenne ripetitori telefonici.

**UBICAZIONE**

La proprietà immobiliare in esame, prospiciente la Circonvallazione Aurelia e nelle vicinanze della Città del Vaticano, ricade nel quartiere "Aurelio", posizionato nel quadrante nord - ovest rispetto al centro storico di Roma, all'interno del XVIII Municipio e confinante con la zona "Boccea", attraverso la Circonvallazione Cornelia e la Via Aurelia Nuova.

La zona circostante la proprietà in esame, compresa tra Piazza Imerio e Piazza di Villa Carpegna, mostra un tessuto urbano con una connotazione prevalentemente residenziale sia pur dai caratteri disomogenei dati dall'alternanza di immobili di pregio e condomini pluripiano di tipo meno signorile e risalenti agli anni 1960-70. Buona la presenza di attività commerciali - sia negozi di vicinato che medie superfici di vendita - di vario genere ed ubicati in corrispondenza dei piani strada delle abitazioni.

L'area è facilmente raggiungibile sia dalle destinazioni extraurbane attraverso lo svincolo n.1 del G.R.A. e la S.S.n.1 "Aurelia" che dal centro città attraverso la viabilità ordinaria, rappresentata dalla Via Gregorio VII/Via Anastasio II (provenendo da sud-est) oppure da Via di Boccea (da ovest), Via Baldo degli Ubaldi (da nord-est) e Circonvallazione Cornelia/Aurelia (in direzione nord-sud).

Difficoltosa la possibilità di reperire parcheggio in zona nonostante la presenza di aree di sosta ed autorimesse a pagamento. Non distanti dalla proprietà, i parcheggi di interscambio di "Cornelia" e "Cipro". La zona, all'interno della quale ricade la proprietà in esame, è inoltre ben servita da mezzi di trasporto pubblico con numerose linee di autobus oltre che dalla linea metropolitana A (fermate "Cornelia" e "Baldo degli Ubaldi") e dalla ferrovia regionale FR3 direttrice Viterbo con la stazione "Valle Aurelia".

## SITUAZIONE URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma, adottato con Delibera del C.C. n. 33 del 19 - 20.3.2003, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14/03/2008, inserisce la proprietà in oggetto, nel "Sistema dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti" (Titolo IV) - Infrastrutture tecnologiche" (Capo 5°). L'area in esame, individuata nel Foglio 17 dell'Elaborato 3 - Sistemi e Regole 1:10.000, è pertanto disciplinata dall'articolo n.102 delle N.T.A. di cui, di seguito, si riporta una sintesi.

Le aree per le Infrastrutture tecnologiche sono individuate negli elaborati 2 e 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000, nonché rappresentate nell'elaborato G5 "Sistema delle infrastrutture tecnologiche". Esse comprendono impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali centrali elettriche, impianti di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, depositi per ricovero e manutenzione di veicoli per trasporto pubblico o privato o da diporto, piattaforme logistiche di cui all'art. 101, impianti di distribuzione carburanti, impianti per la gestione rifiuti, secondo quanto previsto dall'art. 106, ivi compresi quelli per autodemolizione e rottamazione, nonché ogni attività o impianto assimilabile ai precedenti, per similarità funzionale e impatto ambientale.

Le attività di autodemolizione e rottamazione sono regolamentate dal "Piano degli autodemolitori" già approvato dall'Amministrazione comunale, come modificato dal Commissario straordinario per i rifiuti; operatori privati possono proporre la localizzazione di ulteriori nuove aree da approvare da parte dell'Amministrazione comunale ad integrazione del suddetto piano e delle ulteriori aree individuate dal presente PRG. Tali nuove aree possono essere localizzate nei Tessuti prevalentemente per attività della Città da ristrutturare, nonché nelle aree destinate a Infrastrutture tecnologiche.

Nelle aree di cui al comma 1 sono consentiti tutti gli interventi e le opere strettamente funzionali all'esercizio degli impianti e delle attività localizzate. A tal fine, su tutte le aree, si applica un indice  $ET=0,06$  mq/mq, fatta salva l'edificazione esistente legittima e il rispetto di norme e piani di settore. Sugli edifici che ospitano stabilmente attività umane, oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi interventi di categoria RE2, DR, AMP, con incremento della SUL fino all'indice  $EF=0,5$  mq/mq, ovvero un incremento "una tantum" fino al 10%, sempre fatti salvi i piani e le norme di settore.

Gli interventi di cui al comma 3, che comportino un incremento della SUL superiore al 10% di quella esistente, sono soggetti a modalità diretta convenzionata o, in caso di ST superiore a 2,5Ha, a intervento indiretto, nonché all'integrale reperimento della dotazione di parcheggi pubblici e privati. La SUL aggiuntiva, se destinata ad attività tecniche, amministrative e commerciali, sempre funzionali al servizio e alle attività localizzate, è soggetta al contributo straordinario, di cui all'art. 20.

In caso di dismissione è consentito il riuso dell'edificazione esistente dismessa con le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

- a) Commerciali e Servizi, a CU/b e CU/m;
- b) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- c) Produttive, in misura non inferiore al 30% della SUL dismessa.

Gli interventi di dismissione sono sottoposti a strumento urbanistico esecutivo o a Programma integrato, esteso all'intera area, che accerti l'effettiva dismissione e la non fattibilità del riuso nell'ambito delle attività previste al comma 1 e verifichi la sostenibilità urbanistica delle nuove funzioni. Il Comune, tramite atto di programmazione, di cui all'art. 13, comma 3, può stabilire, anche per fasi, e per tutti gli ambiti interessati, quote massime di aree da dismettere. La SUL destinata a funzioni di cui alle lett. a) e b), escluso le destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive", sono soggette al contributo straordinario di cui all'art. 20: tale onere può essere soddisfatto anche mediante cessione al Comune, a titolo gratuito, di quota parte della SUL di riconversione. Alle proposte di vendita degli immobili effettuate prima dell'avvio del procedimento di riconversione, come definito dalla presente norma, ivi incluso in tale procedimento l'atto di programmazione comunale, si applica il diritto di prelazione a favore del Comune. In caso di dismissione di depositi per il ricovero dei veicoli di trasporto pubblico locale, in alternativa a quanto previsto ai precedenti periodi, può applicarsi quanto previsto dall'art. 94, commi 9 e 10.

## MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

L'ambito urbano del quartiere "Aurelio" è caratterizzato da un mercato immobiliare prevalentemente imperniato sui segmenti residenziale/commerciale e marginalmente sul settore terziario/direzionale. Tuttavia, dalle indagini è emersa una discreta domanda di spazi ad uso ufficio motivata soprattutto dall'apprezzamento per la location (accessibile, ben servita da infrastrutture viarie e di trasporto pubblico, ben dotata di servizi commerciali e di interesse collettivo). A comporre la domanda, sono soprattutto utilizzatori di tipo privato per studi professionali associati e/o sedi societarie. L'offerta è risultata piuttosto eterogenea in quanto oltre ad unità immobiliari già qualificate come uffici (A/10), vengono proposte unità non strutturate come spazi direzionali veri e propri ma adibite ad "uso ufficio/studio professionale", identificabili come appartamenti posti ai primi livelli di piano (terra/rialzato) di palazzine ad uso promiscuo (residenziale/commerciale). I valori unitari richiesti per la locazione di spazi uso ufficio, di taglio medio compreso tra i 100 mq ed i 200 mq, sono dunque risultati compresi fra i 160,00 ed i 210,00 Euro/mq/anno mentre per la locazione di box auto/garage vengono richiesti dai 140,00 ai 180,00 Euro/mese/cad.

ROMA

Via Palombini, 52

**N° stabile**

20000448

---

**DESCRIZIONE CORPO DI FABBRICA 1****DESCRIZIONE FISICA**

La proprietà oggetto della presente valutazione risulta realizzata con struttura di pilastri e travi in cemento armato gettato in opera, con orizzontamenti di tipo industriale.

Esternamente, l'edificio in esame presenta prospetti caratterizzati da un aspetto sobrio, privi di corpi aggettanti, realizzati in laterizio con rivestimento in lastre di marmo, tipo travertino, o intonaco liscio e tinteggiatura.

Internamente gli spazi presentano le seguenti caratteristiche:

- solai a struttura mista in cemento e laterizi armati intonacati e tinteggiati all'intradosso; - -
- pavimenti in marmo, grès ceramico e linoleum;
- serramenti in alluminio elettro-verniciato muniti di avvolgibili in pvc;
- tramezzature in laterizi intonacati, tinteggiati;
- servizi igienici in ceramica con sanitari in vetrochina smaltata;
- pareti divisorie con telaio in estrusi di alluminio intervallate da ampie vetrate;
- porte in legno/alluminio con vetri doppi nelle zone ufficio ai vari piani; scale interne rivestite in marmo;
- copertura piana del tipo praticabile realizzata con pavimentazione su manto di impermeabilizzazione.

Completa la proprietà immobiliare in esame la dotazione dei seguenti impianti:

- impianto idro-sanitario completo di sanitari, accessori, rubinetterie e schemature;
- impianto elettrico completo di cabina di trasformazione, quadro generale, quadretti di zona, rete di distribuzione, interruttori e prese;
- impianto di illuminazione;
- impianto gruppo elettrogeno d'emergenza;
- impianto luci d'emergenza;
- impianto di condizionamento estate-inverno;
- impianto di elevazione;
- impianto tv a circuito chiuso;
- impianto di messa a terra.

Opere esterne:

Area scoperta di pertinenza all'edificio costituita da manto stradale in asfalto e cemento munita di recinzione perimetrale e cancelli d'accesso ad apertura elettrocomandata in ferro.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale della proprietà può dirsi sufficiente.

ROMA

Via Palombini, 52

N° stabile

20000448



**CONSISTENZE COMMERCIALI**

Destinazione	Piano	N° libero	N° locato	Superficie comm. libera (mq)	Superficie comm. locata (mq)	Superficie totale (mq)
Magazzini	ST1	0	0	0	16	16
Magazzini	P02	0	0	0	4	4
Posti auto coperti	ST1	0	8	0	0	0
Centrale telefonica	ST1	0	0	0	332	332
Centrale telefonica	P02	0	0	0	334	334
Centrale telefonica	P01	0	0	0	702	702
Centrale telefonica	P00	0	0	0	675	675
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>2.063</b>	<b>2.063</b>

**CANONI ANNUI**

Inquilino	Canone annuo (€)	Scadenza contratto	Scadenza rinnovo
Telecom Italia	113.758	31-ott-21	31-ott-21
<b>TOTALE</b>	<b>113.758</b>		

ROMA

Via Palombini, 52

N° stabile

20000448

**VALUTAZIONE****COSTI DI GESTIONE**

	<b>Euro</b>
ICI	10.997
Assicurazioni	1.360
Amministrazione	3.170
Riserve e manutenzione straordinari	0
Varie	76
<b>TOTALE</b>	<b>15.602</b>

**COSTI DI RISTRUTTURAZIONE / RICONVERSIONE**

	<b>Euro</b>
OPERE DI RISTRUTTURAZIONE	1.744.246

ROMA

Via Palombini, 52

N° stabile

20000448

**CANONI DI MERCATO (Terminal Value)**

<b>Destinazione finale riconvertita</b>	<b>Piano di utilizzo</b>	<b>N°</b>	<b>Superfici e (mq)</b>	<b>Reddito unitario (€)</b>	<b>Canone annuo (€)</b>
Archivi	12	0	250	80	20.000
Uffici	12	0	1.543	200	308.600
Posti auto coperti	12	8	8	1.500	12.000
<b>TOTALE</b>			<b>1.801</b>		<b>340.600</b>

ROMA

Immobile

20000448

Via Palombini, 52

Corpo

01

**DATI DELL' IMMOBILE****Destinazione Prevalente**

Centrale telefonica

**Ultimo Sopralluogo**

03/2010

Venuso

**Superficie commerciale**

TOTALE mq	LOCATA mq	SFITTA mq
2.063	2.063	0

Percentuale di occupazione  
(include anche le superfici non locabili) 100,00%

**Canone annuo percepito**

€ 113.758

Durata residua dei contratti di locazione in  
essere (anni) 11,07

Durata media ponderata dei contratti di  
locazione in essere - WASLT (anni) 11,07

**DATI DI VALUTAZIONE**

**VALORE DI MERCATO AL 30/9/2010 € 2.050.000**

Valore unitario di mercato su superficie commerciale: 994 € / mq

Valore di mercato stima precedente  
30/06/2010 € 2.050.000

Variazione su stima precedente  
0,00%

Destinazione Prevalente Ottimizzata:

Uffici

Capex / Manutenzioni straordinarie:

1.744.246 €

**Canone di mercato ottimizzato**

**340.600 € / anno**

Canone di mercato destinazione prevalente:

200 € / mq /anno

Tempi di ricollocazione sul mercato:

anni 3

**TASSI**

Tasso d'inflazione	2,10%	Tasso di attualizzazione canoni	6,40%
Market Growth iniziale	0,00%	Tasso di attualizzazione riconversione	9,60%
Market Growth a regime	2,10%		
Mezzi propri	50%		

**Net exit cap rate 6,60%**

Gross Initial Yield 5,55%

## CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Il valore di mercato della proprietà immobiliare, oggetto della presente valutazione, è stato determinato attraverso l'attualizzazione dei futuri redditi (al netto delle spese a carico della Proprietà) derivanti dal canone di locazione relativo al contratto in essere con il Gruppo Telecom, avente durata residua secondo il piano di utilizzo comunicatoci.

Alla fine del contratto di locazione in corso, abbiamo previsto un intervento di ristrutturazione/adequamento dell'intera proprietà immobiliare, tendente all'ottimizzazione degli spazi attraverso una modifica delle destinazioni funzionali attuali a favore di un utilizzo direzionale. Tale intervento è stato ipotizzato in base alle possibilità concesse dalla normativa urbanistica di zona, all'effettivo inserimento nel contesto urbano di riferimento, alle caratteristiche tipologiche e funzionali della proprietà, alle concrete possibilità di commercializzazione degli spazi, al livello di valori di mercato applicabili all'immobile ad ottimizzazione avvenuta e dei costi da sostenere per attuarla.

Successivamente all'intervento di ristrutturazione, si è prevista la ricollocazione della proprietà sul mercato immobiliare tramite commercializzazione con rilocazione, a valori di mercato, degli spazi trasformati in uffici.

Sia i futuri ricavi derivanti dalla locazione degli spazi/dalla vendita della proprietà che i costi di gestione (a carico della Proprietà) e di adeguamento/trasformazione da sostenersi per la valorizzazione degli stessi alla fine del vigente contratto locativo, vengono attualizzati con tassi di sconto opportunamente determinati sia in relazione al profilo del conduttore attuale che alle caratteristiche di rischio dell'iniziativa immobiliare, dell'intervento di ristrutturazione/ottimizzazione, dei settori in cui verrà attuato e delle previsioni di commercializzazione finale.

Si ritiene che la proprietà in esame possa avere una buona appetibilità commerciale: nell'immediato intorno urbano si è rilevato un mercato discretamente attivo anche nel comparto terziario, con valori che si attestano su livelli medi rispetto al resto al segmento direzionale dell'interno mercato nella Capitale, pur escludendo le top location del centro storico e dell'EUR. Aspetti della proprietà in esame che possono costituire fattori di apprezzamento nell'ipotesi di una sua riconversione ad utilizzo direzionale, sono rappresentati dalla buona location (con buona dotazione di servizi di zona, accessibile dal G.R.A. che dal centro città, servita da mezzi pubblici di trasporto) e dalla vicinanza a siti e strutture di interesse collettivo. Aspetti di rischio possono invece essere individuati nella buona offerta di spazi ad uso ufficio (pur se non sempre ben strutturati e di buono standard) ubicati su Via Gregorio VII o sulla Via Aurelia in prossimità del G.R.A.

Per le motivazioni esposte e nell'ipotesi di valorizzazione della proprietà immobiliare in esame, adibita a centrale telefonica ed inserita in un tessuto urbano consolidato, si ipotizza di attivare presso l'Amministrazione Comunale locale, un procedimento di mutamento di destinazione d'uso in spazi direzionali, previa elaborazione di strumento urbanistico esecutivo/Programma integrato e corresponsione degli oneri urbanistici, eventualmente previsti, oltre che di altri oneri accessori legati all'intervento edilizio, quali progettazione e direzione lavori.

## NOTA RIEPILOGATIVA

Negli ultimi tre mesi non sono state segnalate modifiche alle attuali condizioni contrattuali né lavori di manutenzione straordinaria.

**FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE**

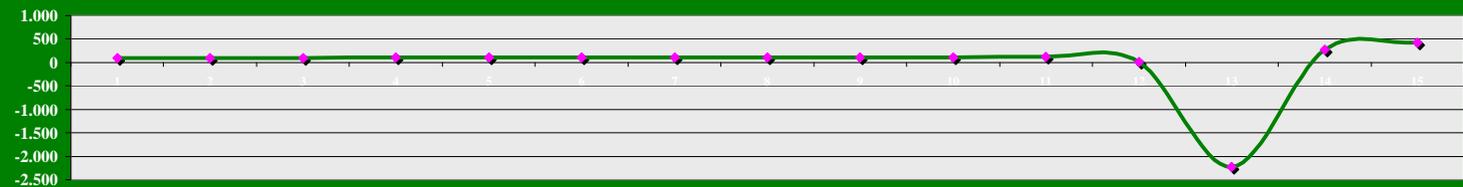
 CITTA' : **ROMA**

 INDIRIZZO : **Via Palombini, 52**
**CASH FLOW AL 30/09/2010**

(Euro x 000)

ANNI	20000448/01	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	11,25	12,25	13,25	14,25	TOTALE
RENT GROWTH		0,00%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	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	1,11	1,13	1,16	1,18	1,21	1,23	1,24	1,26	1,29	1,32	
INDICIZZAZIONE CANONI	<b>75,00%</b>																
INFLAZIONE PREVISTA	<b>2,10%</b>																
INDICIZZAZIONE CANONI ACCUMULATA		1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,10	1,12	1,13	1,15	1,17	1,19	1,19	1,21	1,23	
CANONI DI MERCATO SU SFITTO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	430	439	449	
CANONI PERCEPITI RIVALUTATI		114	116	117	119	121	123	125	127	129	131	133	0				
CANONI IN SCADENZA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	10
CANONI PERCEPITI SU CONTRATTI IN SCADENZA NELL' ANNO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	9
CANONI DI MERCATO SU SUPERFICI LIBERATE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-
MANCATO CANONE		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CANONI LORDI PERCEPITI TOTALI</b>		<b>114</b>	<b>116</b>	<b>117</b>	<b>119</b>	<b>121</b>	<b>123</b>	<b>125</b>	<b>127</b>	<b>129</b>	<b>131</b>	<b>133</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>286</b>	<b>449</b>	<b>2.098</b>
CAPEX														2.204	0	0	2.204
AMMINISTRAZIONE		3,24	3,3	3,4	3,4	3,5	3,6	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	1,0	4,1	4,1	4,1	53
ASSICURAZIONE		1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	0,4	1,7	1,7	1,7	23
ICI		11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	2,7	11,2	11,2	11,2	157
MANUTENZIONE STRAORDINARIA		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
RISERVE		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
VARIE		0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	1
TASSA DI REGISTRO		0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,0	0,0	1,4	2,2	10
<b>TOTALE COSTI</b>		<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>2.221</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>2.448</b>							
<b>FLUSSO DI CASSA</b>		<b>97</b>	<b>99</b>	<b>101</b>	<b>103</b>	<b>104</b>	<b>106</b>	<b>108</b>	<b>110</b>	<b>112</b>	<b>114</b>	<b>116</b>	<b>5</b>	<b>-2.221</b>	<b>267</b>	<b>429</b>	<b>350</b>
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	6,40%	0,940	0,883	0,830	0,780	0,733	0,689	0,648	0,609	0,572	0,538	0,505	0,498				
TASSO DI CAPITALIZZAZIONE	6,60%															6,503	6,503
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE 2	9,60%													0,325	0,297	0,271	
<b>VALORE ATTUALIZZATO</b>		<b>92</b>	<b>88</b>	<b>84</b>	<b>80</b>	<b>77</b>	<b>73</b>	<b>70</b>	<b>67</b>	<b>64</b>	<b>61</b>	<b>58</b>	<b>3</b>	<b>-723</b>	<b>79</b>	<b>1.878</b>	<b>2.050</b>

CASH FLOW


**VALORE DI MERCATO (Euro): 2.050**