

PARERE DI CONGRUITA' SUL PREZZO DI CESSIONE
DELL'IMMOBILE UBICATO IN
ROMA VIA RODRIGUEZ PEREIRA 97,
FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
"FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE",
ALLA DATA DEL 20 GENNAIO 2010

GENNAIO 2010

INDICE

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

Milano, 20 Gennaio 2010

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

CONTRATTO N. 4615

REDAZIONE DEL PARERE DI CONGRUITA' SUL PREZZO DI CESSIONE DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA VIA RODRIGUEZ PEREIRA 97, FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE FONDO "ATLANTIC 2 - BERENICE", ALLA DATA DEL 20 GENNAIO 2010.

PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione l'immobile sito in Roma via Rodriguez Pereira 97, appartenente al Fondo Immobiliare Atlantic 2 Berenice, per il quale esprimiamo il nostro parere di congruità relativamente al prezzo di cessione, alla data del 20 Gennaio 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 libero ed abbiamo previsto, in fase di valutazione, la trasformazione degli spazi in residenze, da uffici quali attualmente sono, da commercializzarsi (ad intervento effettuato) 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 quantificando sia i costi di trasformazione che il valore finale di possibile ricavo da vendita, opportunamente 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 quale facente parte di un portafoglio immobiliare a reddito.

Gli elementi considerati sono:

- Costi di gestione degli immobili locati (ICI, amministrazione, riserve per manutenzioni straordinarie, ecc);
- investimenti necessari alla trasformazione;
- tempi di trasformazione e di commercializzazione, considerando altresì l'attuale situazione di mercato;
- previsione di rivalutazione dei valori immobiliari (Capital gain);
- il valore 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 trasformazione ed all'inserimento nell'intorno urbano.

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

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, 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 si sono considerati i tempi di trasformazione 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.

- Il tasso preso a base della valutazione è stato quello di attualizzazione della fase di trasformazione e dell'operazione di alienazione.

Questo tasso 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

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 € 10.500.000 offerto per l'acquisto del suddetto immobile, superiore del 5,3% al più probabile Valore di Mercato da Noi determinato in 9.970.000 (alla data del 31 Dicembre 2009) possa essere considerato congruo alla data del 20/01/2010.

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)



ROMA

Via Rodriguez Pereira, 97

N° stabile 066

CAP 100

COMUNE ROMA**INDIRIZZO** Via Rodriguez Pereira, 97

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di valutazione è un edificio risalente agli anni '80 a destinazione terziaria, di sei piani fuori terra, oltre due piani interrati destinati ad archivi ed autorimesse, sito a Roma e più precisamente in via Rodriguez Pereira con accesso dal civico 97.

La via Rodriguez Pereira fa parte del 19° Municipio della capitale, e si trova in zona semicentrale orientata verso nord ovest rispetto il centro storico, non lontano dalla Città Stato del Vaticano.

Il quartiere, denominato Balduina, abbraccia la zona che va da Piazzale degli Eroi fino a via Trionfale ed è caratterizzato soprattutto dalla presenza di edifici residenziali e da attività commerciali localizzate per la maggior parte su Piazza della Balduina e via Ugo de Carolis.

ROMA

Via Rodriguez Pereira, 97

N° stabile 066

UBICAZIONE



Il complesso immobiliare in oggetto è costituito da un edificio libero su tutti e quattro i lati con ingresso principale da via Rodriguez Pereira 97. Il tessuto urbano dell'intorno è di tipo intensivo, composto principalmente da soli edifici residenziali realizzati tra gli anni sessanta e settanta, con scarsa presenza di edifici a destinazione terziaria come quello oggetto di valutazione.

La zona denominata Balduina, è situata tra i quartieri Prati e Trionfale e con essi costituisce una delle aree residenziali di maggior pregio del quadrante Nord – Ovest della città di Roma.

Più che buona la presenza dei collegamenti viari, essendo la zona situata alle spalle della Circonvallazione Olimpica e non lontano dalle strade Aurelia e Trionfale che collegano la capitale con i comuni posti ad Ovest e Nord del Grande Raccordo Anulare.

Buona la presenza dei collegamenti nei pressi di via Pereira, essendo servita dai mezzi di superficie dell'azienda municipalizzata, ed essendo molto vicina la ferma Balduina della linea ferroviaria urbana FM3. Inoltre non molto distante insiste la fermata "Cipro" della linea metropolitana A.

Discreta la disponibilità di parcheggi liberi e a pagamento.

Buona la presenza in zona di attività commerciali e di servizi come banche e scuole.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'area è individuata nel P.R.G. del Comune di Roma, approvato con D.P.R. 16/12/1965 e ricade in zona B1, Conservazione dei volumi, delle superfici e delle sagome esistenti e, secondo l'art. 5 delle relative N.T.A., appartengono a tale sottozona le aree già edificate e dotate delle relative infrastrutture, situate entro e fuori le mura urbane, nelle quali non è ammesso l'incremento delle cubature edilizie situate fuori terra nonché quello delle superfici lorde degli edifici esistenti. Per quanto riguarda, invece, di eventuali cambi di destinazioni d'uso non residenziali attuali, sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in residenziale e nell'ambito della stessa categoria (o): servizi privati: scuole, case di cura, convivenza, impianti sportivi, ecc) e, al di fuori della categoria, le seguenti destinazioni:

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

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

Alberghi, pensioni e hotel qualora eccedano i 200 posti letto.

Nel nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, adottato dal Comune di Roma con delib. n. 33 del 19/20-03-2003, l'area ricade nel sistema insediativo "città consolidata", con tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1

Art.42. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;

- nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;

- nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra;

- una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art.40, ai seguenti obiettivi specifici:

a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;

b) il miglioramento architettonico degli edifici degradati;

c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE3, DR e AMP, finalizzata al miglioramento architettonico degli edifici, alle seguenti condizioni:

a) gli edifici demoliti non siano vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99, non siano realizzati prima del 1931, non siano individuati nella Carta per la qualità, fatti salvi gli interventi di demolizione consentiti nella parte seconda dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi";

b) l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, e sia dotato di parcheggi ai sensi del precedente art.7.

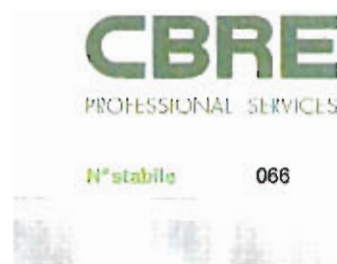
4. Si applicano altresì le seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE3 e DR, è ammesso un incremento di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);

b) gli interventi di categoria AMP sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, alle stesse condizioni degli interventi di categoria

ROMA

Via Rodriguez Pereira, 97



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 sola 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 o 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 5,50-6,00%, mentre quelli riferiti all'area dell'EUR sono intorno al 6,5-7,0%. La residenza di ottimo livello (ristrutturata a nuovo) in zona Medaglie d'Oro - Balduina - Trionfale spunta mediamente quotazioni comprese tra 5.500 e 6.000 €/mq; considerato l'intervento di trasformazione e ristrutturazione necessario per il cambio di destinazione funzionale dell'immobile riteniamo opportuno, in fase di stima, attestarci su parametrazioni unitarie di €/mq 5.500 per la residenza considerata a nuovo.

DESCRIZIONE CORPO DI FABBRICA**DESCRIZIONE FISICA**

L'asset oggetto di valutazione è costituito da un edificio di sei piani fuori terra, oltre due piani interrati, con accesso dal civico 97 di via R. Pereira. L'immobile non ha fronte strada poiché posto alle spalle di un condominio residenziale, mentre risulta prospiciente sul lato posteriore con l'area di rispetto della linea ferroviaria urbana FM3. La costruzione, a pianta quadrata, è caratterizzata da un'immagine architettonica di tipo razionale, senza corpi aggettanti e con una terrazza all'ultimo piano di elevazione. Le facciate sono composte da finestre a nastro e da rivestimenti in cortina, tranne per il primo piano fuori terra rivestito in travertino.

L'accesso principale si trova al piano terra, dove è localizzata la hall – reception. I piani in elevazione sono caratterizzati dalla sola presenza di uffici, disposti lungo il perimetro dell'immobile, raccordati da un corridoio prospiciente sul cavedio centrale del fabbricato.

Tutti i piani presentano le stesse caratteristiche a differenza dell'ultimo piano, che è destinato agli uffici di direzione e rappresentanza. Sulla copertura sono alloggiati gli impianti di condizionamento e trattamento dell'aria. Ai piani primo e secondo interrato, sono localizzati gli archivi e le autorimesse coperte per un totale di trenta posti auto circa, inoltre sempre ai livelli sottostrada sono alloggiate le centrali elettrica e termica. La struttura è realizzata in cemento armato, con copertura piana rivestita con doppia guaina impermeabilizzante.

I prospetti risultano rivestiti a cortina, tranne per il primo piano fuori terra rivestito da lastre di travertino. Nella hall di ingresso, le pareti sono intonacate in tinta e i pavimenti rivestiti in granito, i controsoffitti in cartongesso con fari incassati. Gli uffici nei piani in elevazione presentano pavimentazione rivestita in linoleum e controsoffitti in cartongesso nelle parti comuni. I vani scala sono rivestiti in marmo con corrimani metallici.

I serramenti sono in alluminio con vetri camera, e brise soleil in alluminio per il solo piano terreno. I magazzini ai piani interrati sono rivestiti in linoleum, le autorimesse presentano pavimentazione in clinker e pareti tinteggiate.

L'area esterna è pavimentata con piastrelle in pietra.

Dal sopralluogo effettuato, si sono rilevati seguenti impianti:

- Centrale termica, situata al primo piano interrato, composta da una caldaia a gasolio, anno 2004, pot. Termica 290 kw. Diffusori a piastre di acciaio nei bagni e a ventilconvettori negli uffici.
- Condizionamento, un gruppo frigo CLIVET, senza specifiche, posto in copertura;
- Trattamento dell'aria: due UTA marca NOVAIR anno 1998, una con portata di 4.500 mc/h ; ed una con portata di 10.000 mc/h;
- Ascensori: due impianti marca STIGLER - OTIS, con portata 320 kg – 4p. e 860 kg – 8 p. da otto fermate, oltre un montacarichi;
- Impianto elettrico: fornitura in bassa tensione e quadro generale di bassa tensione, quadretti di zona, rete di distribuzione, interruttori e prese;
- Impianto idro-sanitario completo di sanitari, accessori, rubinetterie e schemature;

ROMA

Via Rodriguez Pereira, 97

N° stabile

066

- Impianto di illuminazione;
- Impianto luci d'emergenza;
- Impianto di rilevazione fumi e antincendio con manichette.

Il fabbricato in oggetto presenta uno stato manutentivo buono, dove non si segnalano lavori urgenti di manutenzione.

La centrale termica è in ordine ed in buono stato, andrebbero revisionati gli impianti di condizionamento e trattamento dell'aria che dal sopralluogo risultano obsoleti.

Le finiture sono di livello discreto ed in buono stato.

ROMA

Via Rodriguez Pereira, 97

N° stabile

066



ROMA

Via Rodriguez Pereira, 97

N° stabile

066

CONSISTENZE COMMERCIALI

Destinazione	Piano	N° libero	N° locato	Superficie comm. libera (mq)	Superficie comm. locata (mq)	Superficie totale (mq)
Uffici	p04	0	0	598	0	598
Altro	p00	0	0	303	0	303
Posti auto scoperti	p00	13	0	0	0	0
Magazzini	p00	0	0	12	0	12
Uffici	p01	0	0	598	0	598
Altro	p01	0	0	3	0	3
Uffici	p02	0	0	598	0	598
Altro	p02	0	0	3	0	3
Altro	p00	0	0	96	0	96
Altro	p03	0	0	3	0	3
Magazzini	s02	0	0	453	0	453
Altro	p04	0	0	3	0	3
Uffici	p05	0	0	367	0	367
Altro	p05	0	0	3	0	3
Altro	s01	0	0	178	0	178
Posti auto coperti	s01	10	0	0	0	0
Magazzini	s01	0	0	50	0	50
Altro	s02	0	0	274	0	274
Uffici	p03	0	0	598	0	598
TOTALE		23	0	4.143	0	4.143

ROMA

Via Rodriguez Pereira, 97

N° stabile

066

VALUTAZIONE**COSTI DI GESTIONE**

	Euro
ICI	46.113
Assicurazioni	10.010
Amministrazione	23.360
Riserve e manutenzione straordinaria	33.324
Varie	7.237
TOTALE	120.044

COSTI DI RISTRUTTURAZIONE / RICONVERSIONE

	Euro
OPERE DI RISTRUTTURAZIONE	4.087.380

ROMA

Via Rodriguez Pereira, 97

N° stabile

066

VALORE COMPARATIVO (Terminal Value)

Destinazione finale riconvertita	N°	Superficie (mq)	Valore unitario (€)	Valore comparativo (€)
Residenza	0	2.568	5.500	14.124.000
Posti auto in autorimessa	0	10	35.000	350.000
Posti auto scoperti	0	13	20.000	260.000
Negozi	0	300	6.000	1.800.000
Magazzini e cantine	0	700	1.500	1.050.000
Uffici	0	598	0	0
TOTALE		4.189		17.584.000

ROMA

Via Rodriguez Pereira, 97

066

01

DATI DELL' IMMOBILE



Immobile

Corpo

Destinazione Prevalente
Uffici

Ultimo Sopralluogo

Superficie commerciale

TOTALE mq	LOCATA mq	SFITTA mq
4.143	0	4.143
Percentuale di occupazione (include anche le superfici non locabili)		0,00%

Canone annuo percepito

Canone annuo di mercato su superfici sfitte

€ 930.582

Durata residua dei contratti di locazione in essere (anni)

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

DATI DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO AL 31/12/2009 € 9.970.000

Valore unitario di mercato su superficie commerciale: 2.406 € / mq

Valore di mercato stima precedente 30/09/2009 € 10.130.000
Variazione su stima precedente -1,58%

Destinazione Prevalente Ottimizzata: Residenziale

Capex / Manutenzioni straordinarie: 4.087.380 €

Valore di mercato destinazione prevalente: 4.100 € / mq

Tempi di ricollocazione sul mercato: anni 4

TASSI

Tasso d'inflazione	2,00%	Tasso di attualizzazione canoni	6,00%
Market Growth iniziale	0,00%	Tasso di attualizzazione riconversione	8,00%
Market Growth a regime	2,00%		
Mezzi propri	50%		

ROMA

Via Rodriguez Pereira, 97

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Il complesso immobiliare presenta spazi ben congegnati per qualità, fungibilità e flessibilità utilizzativa. Buona anche la luminosità e la presenza di aree di pertinenza destinate a parcheggio.

La buona conformazione ed articolazione del corpo di fabbrica e la situazione dello Strumento Urbanistico sembrerebbero consentire la trasformazione funzionale in residenza. Poichè l'immobile non risulta attualmente locato ad alcun conduttore, la Ns. valutazione prevede la realizzazione di un intervento di ristrutturazione e trasformazione degli spazi in residenze e la successiva commercializzazione a valori di mercato. I flussi di cassa vengono attualizzati con tassi di sconto opportunamente determinati sulle caratteristiche di rischio dell'intervento di ristrutturazione/trasformazione e della commercializzazione finale.

NOTA RIEPILOGATIVA

Negli ultimi tre mesi non sono state segnalate modifiche alla attuale situazione locativa né lavori di manutenzione straordinaria.

FONDO BEREINICE

CITTA':

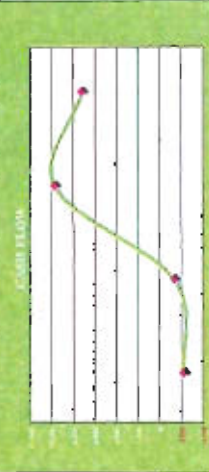
ROMA

INDIRIZZO:

Via Rodriguez Pereira, 97

045841630 - 0431/224689

ANNI	1	2	3	4	TOTALE
CAPITAL GAIN	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
CAPITAL ACCUMULATO	1,00	1,00	1,02	1,04	1,04
INDICIZZAZIONE CANONI	75,00%				
INFLAZIONE PREVISTA	2,00%				
INDICIZZAZIONE CANONI ACCUMULATA	1,03	1,02	1,03	1,05	1,05
INCASSI DA VENDITE SU SPAZI SFITTI	17.594	17.584	17.936	18.294	18.294
CANONI PERCEPITI RIVALUTATI					
CANONI IN SCADENZA	0	0	0	0	0
CANONI PERCEPITI SU CONTRATTI IN SCADENZA NELL' ANNO	0	0	0	0	0
% INCASSO DA VENDITE	0%	5%	55%	46%	18,062
MANCATO CANONE					
INCASSI TOTALI	-	879	9.865	7.318	18.062
CAPEX	2.044	2.044	0	0	4.087
AMMORTIZZAZIONE	23,4	23,9	22,8	9,6	79
ASSICURAZIONE	10,0	10,2	9,7	4,1	34
ICI	46,1	47,5	44,7	18,9	157
MANUTENZIONE STRAORDINARIA					0
RISERVE	33,3	34,0	32,3	13,6	113
VARIE	7,2	7,2	6,9	2,9	24
TASSA DI REGISTRO	0,0	0,0	0,0	0,0	0
TOTALE COSTI	2.114	2.186	1.116	49	4.495
FLUSSO DI CASSA	-2.164	-1.287	9.748	7.269	13.557
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	6,00%				
TASSO DI CAPITALIZZAZIONE	5,50%				
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE 2	8,00%				
VALORE ATTUALIZZATO	-2.003	-1.103	7.739	5.343	9.975



VALORE DI MERCATO (Euro): 9.970