
Valutazione del complesso immobiliare

Via Cavour, Via Lanza, Via Sforza

proprietà del Fondo Beta immobiliare

Collegio degli esperti indipendenti:
Ing. Antonio De Maria Ing. Roberto Granatelli
Ing. Paolo Marconi

7

**COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA
VIA CAVOUR- VIA LANZA
PROPRIETA' FONDO BETA IMMOBILIARE**

In data 14 Giugno 2006 la Fimit s.g.r. conferiva a codesto Collegio incarico per la valutazione del complesso immobiliare in oggetto.

Il Fondo Beta immobiliare ha acquistato tale complesso, con il metodo delle offerte segrete, per l'importo di euro 62.500.000 da società in liquidazione coatta amministrativa della Tirrena Assicurazioni.

Obiettivo della Fimit è quello di valorizzare il complesso acquistato attraverso la vendita ad un veicolo societario partecipato per il 51% dal Fondo Beta e per il restante 49% da un Fondo Internazionale, con il quale svolgere le relative complesse attività di sviluppo immobiliare.

Al fine della valorizzazione degli edifici ed in considerazione della peculiarità degli stessi, è stato ipotizzato uno scenario di sviluppo che prevede una destinazione prevalente a residenziale.

Oggetto di investimento

Il complesso immobiliare è attualmente costituito da sei edifici distinti denominati da A fino ad F con le seguenti destinazioni d'uso

- Edifici A, B, C, D: uffici A10 e depositi C2
- Edificio E : residenziale A2 e depositi C2
- Edificio F : residenziale A2 e autorimesse C2

Localizzazione

Il complesso è ubicato nel pieno centro storico di Roma e precisamente nel rione Monti in posizione baricentrica tra la Stazione Termini e Via dei Fori Imperiali.

Nell'ultimo decennio la zona, che si trovava in avanzato stato di degrado, è stata oggetto di importanti ristrutturazioni che l'hanno resa appetibile soprattutto dal punto di vista residenziale con il fiorire di attività turistiche, commerciali e culturali.

La stazione "Cavour" della linea B della metropolitana e l'ampia e diffusa rete viaria rendono poi alquanto agevoli i collegamenti con il resto della città, fattore questo non certo trascurabile per un città difficile come Roma dal punto di vista dei trasferimenti.

Descrizione generale

Gli immobili costituiscono la quasi totalità dell'isolato compreso tra Via Giovanni Lanza, Via Cavour e Via Sforza. In adiacenza all'edificio E, alla fine della salita di Via Sforza, c'è un altro edificio che non fa parte del complesso.

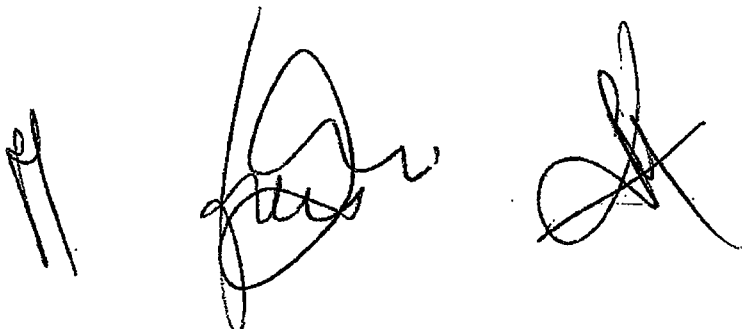
L'architettura è visibilmente condizionata dalle tipicità delle varie epoche di costruzione del complesso che vanno dalla metà del XVIII secolo ai primi anni del XX secolo. Il complesso immobiliare si sviluppa su sei livelli fuori terra, con riferimento il piano terra su Via Cavour, oltre un piano di copertura ed un livello interrato. La forma trapezoidale con corte interna è costituita per tre lati dai fabbricati e per il quarto lato dalla recinzione muraria su Via Lanza.

Dovendo procedere ad un cambio di destinazione che impone una profonda ristrutturazione ed uno stravolgimento di quelle che sono le attuali suddivisioni interne, finiture ed impianti, si ritiene di soprassedere dall'effettuare una accurata valutazione dello stato manutentivo in quanto certamente, ad eccezione delle murature esterne e di parte delle interne, le finiture e la parte impiantistica risulteranno non recuperabili. Le informazioni avute dalla Committenza parlano di uno stato di degrado diffuso per almeno due dei sei edifici e di una non rispondenza degli edifici alle disposizioni legislative sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Analisi delle consistenze

Il complesso occupa nello stato di fatto una superficie complessiva di circa 14.075 mq, di cui 1.318 mq di interrato. La superficie commerciale totale è stata calcolata considerando il 30% dei muri esterni, il 70% delle scale e delle aree comuni ed il 50% dei balconi e dei giardini. Tali incidenze percentuali tengono naturalmente conto della centralità della zona nella quale balconi e giardini costituiscono un valore aggiunto di peso notevole.

Le superfici sono distribuite come riportato nella seguente tabella:



| | <i>Superficie utile (mq)</i> | <i>superficie vani scala e ascensori</i> | <i>superficie corte interna</i> | <i>balconi</i> | <i>superfici comm.li (mq) (*)</i> |
|------------------------|--------------------------------------|--|-------------------------------------|----------------|---|
| PIANO INTERRATO | 1.318,0 | 65,0 | 0,0 | 0,0 | 1.456,0 |
| PIANO TERRA | 1.390,0 | 439,0 | 48,0 | 0,0 | 1.560,0 |
| PIANO PRIMO | 1.866,0 | 166,0 | 53,0 | 8,0 | 2.092,0 |
| PIANO SECONDO | 1.608,0 | 222,0 | 310,0 | 16,0 | 1.940,0 |
| PIANO TERZO | 1.937,0 | 226,0 | 223,0 | 8,0 | 2.256,0 |
| PIANO QUARTO | 1.445,0 | 196,0 | 11,0 | 8,0 | 1.606,0 |
| PIANO QUINTO | 1.124,0 | 247,0 | 475,0 | 367,0 | 1.662,0 |
| COPERTURA | 193,0 | 69,0 | 0,0 | 38,0 | 232,0 |
| | 10.881,0 | 1.629,0 | 1.119,0 | 446,0 | 12.804,0 |

Criteri di valutazioni

Nel caso specifico sono due i criteri utilizzabili per determinare il più probabile valore di mercato del bene trasformato:

1. per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'immobile a trasformazione avvenuta e il più probabile valore del costo di trasformazione riferito ad un imprenditore edile ordinario
Trattasi di metodo diretto in quanto il valore del bene deriva dal confronto con il valore di immobili esistenti sul mercato
2. Attraverso la capitalizzazione del reddito ricavabile dal bene già trasformato.

Per utilizzare tale metodo è necessario conoscere il reddito ricavabile dall'immobile ipotizzato. La difficoltà di tale metodo consiste nel ricercare il più probabile tasso di capitalizzazione.

In considerazione della varietà delle tipologie realizzabili nel complesso da trasformare si ritiene più attendibile l'applicazione del primo criterio.

~~Dovendo procedere alla determinazione del valore di trasformazione occorre~~
premettere che il costo di trasformazione è costituito da tutte le spese dirette e indirette, incluso il profitto normale dell'imprenditore, che dovrebbe sostenere di norma un imprenditore ordinario per eseguire la trasformazione di un fabbricato sito in una determinata zona e per conseguire una determinata finalità.

La formula elementare applicabile in sede di prima approssimazione o comunque in tutti i casi di semplice programmazione patrimoniale o di rating immobiliare è la seguente:

$$V_t = V_{pf} - K$$

dove

V_{pf} è il valore del bene trasformato

K è il costo di trasformazione

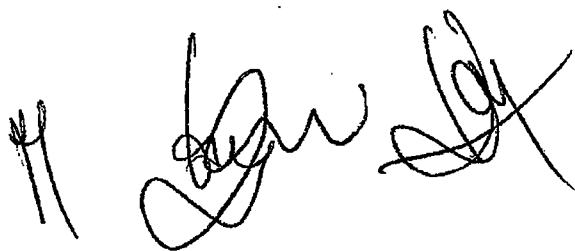
Al fine di verificare la convenienza della trasformazione occorre che:

$$V_{pf} - V_t > K$$

Nella pratica estimativa, come premesso, occorre tenere in considerazione tutti i costi diretti e indiretti che intervengono nel ciclo produttivo e pertanto la formula già richiamata diviene:

$$V_t = \frac{V_{pf} - K_t}{(1 + r)^n}$$

Dove K_t è la somma di tutti i costi di trasformazione comprensivi del profitto dell'imprenditore, r il tasso di sconto e n il numero degli anni occorrenti per la trasformazione del bene.



Conclusioni

Come si evince dalla tabella riepilogativa sotto riportata si può affermare che, in conformità con le ipotesi di trasformazione del complesso edilizio in oggetto comunicate dalla Proprietà, le proiezioni dei prezzi di vendita e dei costi di ristrutturazione stimati dal Collegio in funzione del piano temporale di trasformazione previsto per il bene, il più probabile valore di mercato del bene all'attualità è pari a € 63.800.000.

Ciò premesso il Collegio ritiene congruo il valore di vendita pari a € 63.770.000 che il Fondo Beta ha pattuito con la società acquirente, in quanto la differenza esistente tra il valore stimato e il valore di vendita, deve considerarsi ampiamente ricompresa nell'alea della stima effettuata.

Roma, 26/06/2006

Il Collegio degli Esperti Indipendenti

