

Milano, 4 dicembre 2017

Spett.le:  
Dea Capital Real Estate SGR  
Via Mercadante, 18  
00198 Roma

**All'attenzione del Consiglio di Amministrazione**

**Oggetto: parere di congruità sul prezzo di vendita degli immobili siti in:**

- **Roma, Via Grà 19;**
- **Roma, Via Belluzzi 11/13;**
- **Perugia, Via Palermo 108;**
- **Spoletto, Viale Trento e Trieste 136;**

**di proprietà del Fondo Beta Immobiliare – Fondo di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso.**

#### **1. PREMESSE E FINALITÀ DELL' INCARICO**

In conformità con l'incarico da Voi conferitoci, ci è stato chiesto di esprimere un parere di congruità relativamente al prezzo di vendita degli immobili siti in:

- Roma, Via Grà 19;
- Roma, Via Belluzzi 11/13;
- Perugia, Via Palermo 108;
- Spoletto, Viale Trento e Trieste 136;

di proprietà del Fondo immobiliare denominato "Beta" (di seguito anche "il Fondo").

Il presente documento ha l'obiettivo di verificare la congruità tra il prezzo formulato in sede di offerta vincolante d'acquisto ed il valore di mercato relativo agli immobili in oggetto. Il committente ha inoltre richiesto di verificare la congruità del prezzo espresso nell'offerta vincolante ed i valori di immediato realizzo stimati da chi scrive alla data del 30 giugno 2017.

In particolare si fa riferimento alla seguente documentazione:

- Offerta non vincolante di acquisto da parte della società "*Monarch Alternative Capital LP*" per un importo complessivo pari ad Euro 15.800.000 (quindicimilionioctocentomila/00) del seguente portafoglio di immobili:
  - Roma, Via Eugenio Grà 19;
  - Roma, Via Odone Belluzzi 11/13;
  - Perugia, Via Palermo 108;

- Spoleto, Viale Trento e Trieste 136;

Il presente motivato parere ha carattere consultivo ed indipendente e non potrà essere divulgato o mostrato a terzi estranei senza il preventivo consenso scritto di chi scrive, fatte salve le fattispecie previste dalla normativa vigente o per espressa richiesta delle autorità competenti e non dovrà inoltre essere impiegato a fini diversi da quelli per cui viene redatto.

## **2. DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO**

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 vendita, 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 non vengano prese in considerazione eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come “fuori mercato”.

Per *valore di immediato realizzo* si intende il valore che si può ragionevolmente ricavare attraverso un processo di vendita forzata di un bene e pertanto in deroga ai principi di “adeguata commercializzazione” e di “assenza di coercizione” sottesi alla definizione di “valore di mercato” dell’immobile.

## **3. VERIFICA DI CONGRUITÀ**

Ai fini della conferma della congruità del valore di vendita espresso nell’offerta vincolante in oggetto, chi scrive ha fatto riferimento al valore di mercato degli immobili così come determinato nella valutazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2017. Chi scrive ha inoltre verificato la congruità tra il prezzo di vendita formulato in sede di offerta vincolante ed i valori di immediato realizzo determinati su richiesta del committente alla data del 30 giugno 2017.

Si riporta di seguito il confronto tra il prezzo di vendita espresso nell’offerta non vincolante ricevuta dal Fondo ed i valori di mercato ed immediato realizzo degli immobili in oggetto stimati al 30/06/2017:

***Congruià rispetto al Valore di Mercato***

Denominazione immobile	Destinazione	Fg.	Mapp.	Sub.	Superficie Comm.le (mq)	Valore immobile (€/mq)	Valore immobile (€)
Roma, Via Grà 19	Direzionale	417	430 840	40-52;53-68;570- 597;598	3.855	1.196	4.612.000
Roma, Via Odone Belluzzi 11/13	Direzionale	1127	515	506-513;50- 56;59;61;62;64- 68;502-505; 2.47;74-135;132	3.757	1.228	4.614.000
Perugia, Via Palermo 108	Direzionale	253	1464	14-19;31- 34;36;10;38-42	7.607	1.164	8.854.000
Spoletto, Via Trento e Trieste 136	Direzionale	135	1178	501	33.535	568	19.064.000
<b>Valore di mercato totale</b>							<b>€ 37.144.000</b>
<b>Prezzo di acquisto dell'intero portafoglio espresso nell'offerta non vincolante di acquisto</b>							<b>€ 15.800.000</b>
<b>Delta % Prezzo di acquisto/Valore di mercato</b>							<b>-57,5%</b>

*Congruità rispetto ai Valori di immediato realizzo*

	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
<b>Valori di immediato realizzo</b>	<b>€ 25.048.000</b>	<b>€ 27.578.000</b>	<b>€ 26.314.000</b>
Roma, Via Grà	€ 3.228.000	€ 3.459.000	€ 3.344.000
Roma, Via Odone Belluzzi	€ 3.230.000	€ 3.691.000	€ 3.461.000
Perugia, Via Palermo	€ 6.198.000	€ 7.083.000	€ 6.641.000
Spoleto, Via Trento e Trieste	€ 12.392.000	€ 13.345.000	€ 12.868.000
<b>Prezzo di acquisto espresso nell'Offerta Vincolante di acquisto</b>			<b>€ 15.800.000</b>

	$\Delta$ Valore minimo	$\Delta$ Valore massimo	$\Delta$ Valore medio
<b>Delta % Prezzo di vendita/Valori di immediato realizzo</b>	<b>-36,9%</b>	<b>-42,7%</b>	<b>-40,0%</b>

Alla luce di questo confronto emerge che il prezzo praticato in sede di proposta d'acquisto non può essere considerato congruo né rispetto ai valori di mercato né rispetto ai valori di immediato realizzo degli immobili in oggetto poiché inferiore ad essi in misura maggiore del 10%.

Con i migliori saluti,

Avalon Real Estate S.p.A.

Dott. Luigi Rabuini<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Partner e Amministratore Delegato di Avalon Real Estate S.p.a.