

Spettabile
 Beni Stabili Gestioni SGR Spa
 Via Piemonte, 38
 00187 Roma

Alla c.a Dott.ssa Malentacchi Paola

Milano, 02 Ottobre 2014

AGGIORNAMENTO AL 02 OTTOBRE 2014 DEL VALORE DI MERCATO E PARERE DI CONGRUITÀ IN MERITO ALL'OPPORTUNITÀ DI ALIENAZIONE DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA, UBICATA NEL COMUNE DI BOLOGNA IN VIA GOITO 18, IN PROPRIETÀ AL "FONDO SECURFONDO" GESTITO DA BENI STABILI GESTIONI SGR SPA.

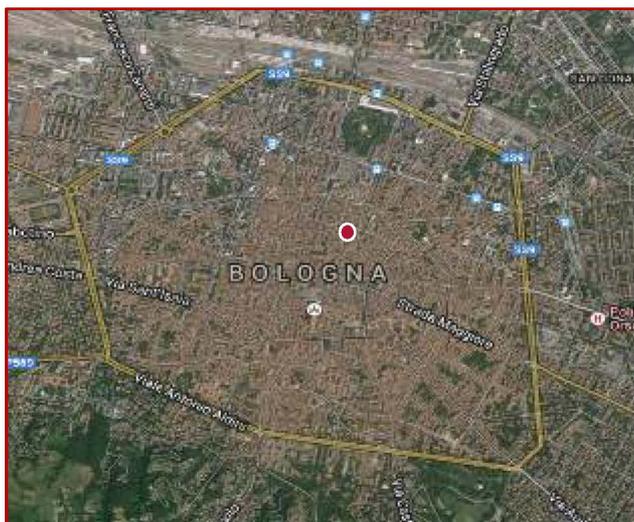
PREMESSA

A seguito della richiesta di aggiornamento full della valutazione di mercato e del parere di congruità richiestoci da Beni Stabili Gestioni SGR S.p.A., società che gestisce il Fondo Securfondo, attuale proprietario del bene, in merito alla possibilità di alienazione di un'unità immobiliare a destinazione d'uso terziaria ubicata a Bologna, in via Goito 18, Patrigest S.p.A., in qualità di Esperto Indipendente del Fondo Securfondo, esprime il suo parere di congruità relativamente al prezzo di possibile cessione, alla data del 02 Ottobre 2014.

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione è localizzato nel Centro Storico di Bologna, in via Goito al numero 18 all'interno di un tessuto urbano di particolare pregio architettonico.

Nel dettaglio, il cespite è ubicato nelle immediate vicinanze di Piazza San Martino ed è facilmente raggiungibile da via dell'Indipendenza, importante snodo commerciale del Capoluogo Emiliano. L'accessibilità della zona risulta limitata in quanto l'immobile è ubicato in zona a traffico limitato (ZTL). La zona è servita da numerosi mezzi pubblici presenti nelle immediate vicinanze della proprietà.



Il fabbricato in oggetto si eleva per tre piani fuori terra con destinazione d'uso mista. E' composto da un locale commerciale al piano terra, da uffici al primo e secondo piano e, nel piano interrato sono presenti box/posti auto e una piscina direttamente collegata al locale commerciale.

Oggetto del parere di congruità è un'unità ad uso terziario situata al secondo piano del suddetto immobile, avente una superficie di 148 mq. Lo stato manutentivo dell'unità oggetto di parere e dell'immobile in cui essa si trova risulta essere buono.



DATI CATASTALI:

| Foglio | Particella | Sub. | Cat. Catastale | Classe | Destinazione |
|--------|------------|------|----------------|--------|--------------|
| 188 | 229 | 103 | C/3 | ND | Ufficio |

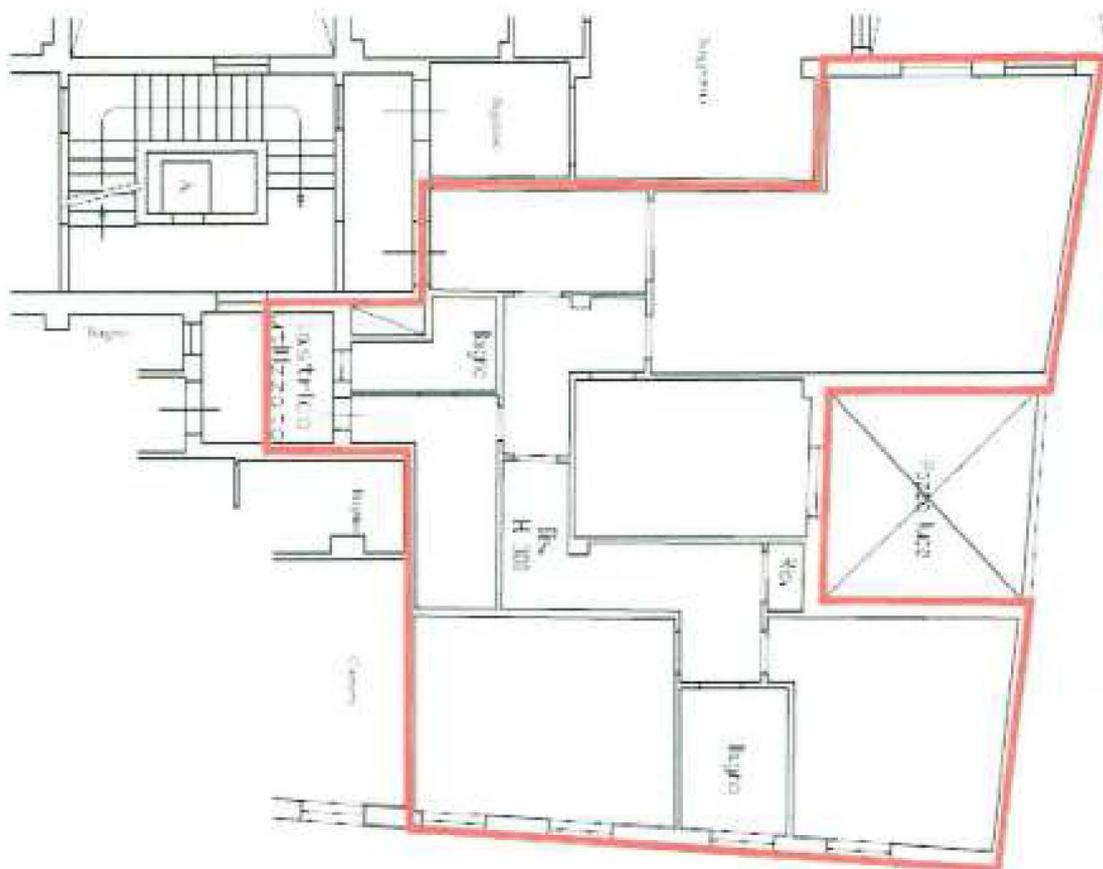
Dati catastali dell'unità oggetto del parere di congruità

CONSISTENZE:

La superficie lorda della unità ad uso ufficio oggetto di valutazione risulta pari a circa 148,00 mq.

| Destinazione d'uso | Piano | Superficie Commerciale (mq) |
|--------------------|---------|-----------------------------|
| Ufficio | Secondo | 148 |

L'unità in oggetto viene contraddistinta dal codice 2A come nella seguente planimetria restituita dalla committente:



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

Per la valutazione del cespite si è utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato.

La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi.

Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione.

COMPARATIVI DI MERCATO

| 1 - Via Righi Augusto - Bologna | | | | | |
|---------------------------------|--|-----------------|---------------------|-------|--|
| Localizzazione | Descrizione | | Stato Manutentivo | Foto | |
| | Situato nei pressi di via Indipendenza, ufficio inserito al primo piano e composto da: ingresso, sala riunioni, due stanze, ripostiglio e cantina. | | Ottimo | | |
| | | | Distanza dal Centro | | |
| | | | 650 m | | |
| Piano | Tipologia | Sup. comm. (mq) | Richiesa a Corpo | €/MQ | |
| 1 | Ufficio | 170,00 | € 260.000 | 1.529 | |

| 2 - Via Righi Augusto - Bologna | | | | | |
|---------------------------------|--|-----------------|---------------------|-------|--|
| Localizzazione | Descrizione | | Stato Manutentivo | Foto | |
| | Ufficio composto da ingresso sulla reception, una sala riunioni e due uffici separati, oltre al bagno e all'antibagno. | | Buono | | |
| | | | Distanza dal Centro | | |
| | | | 650 m | | |
| Piano | Tipologia | Sup. comm. (mq) | Richiesa a Corpo | €/MQ | |
| 1 | Ufficio | 90,00 | € 235.000 | 2.611 | |

| 3 - Via Monte Grappa | | | | | |
|----------------------|---|-----------------|---------------------|-------|--|
| Localizzazione | Descrizione | | Stato Manutentivo | Foto | |
| | Inserito in palazzo d'epoca, ufficio inserito al piano rialzato e composto da: sala d'attesa, due vani, archivio. Necessità di opere di ristrutturazione. | | Da Ristrutturare | | |
| | | | Distanza dal Centro | | |
| | | | 450 m | | |
| Piano | Tipologia | Sup. comm. (mq) | Richiesa a Corpo | €/MQ | |
| R | Ufficio | 100,00 | € 250.000 | 2.500 | |

4 - Via Galliera - Bologna

| Localizzazione | Descrizione | Stato Manutentivo | | Foto |
|---|---|-------------------|---------------------|---|
|  | Ufficio soppalcato composto da ingresso, e zona archivio al piano terra e zona uffici al primo piano. | Ottimo | Distanza dal Centro |  |
| | | 550 m | | |
| | | Piano | Tipologia | |
| T | Ufficio | 95,00 | € 315.000 | 3.316 |

5 - Via Galliera - Bologna

| Localizzazione | Descrizione | Stato Manutentivo | | Foto |
|--|--|-------------------|---------------------|--|
|  | Inserito in palazzo signorile, ufficio posto al primo piano e composto da : ingresso/reception | Buono | Distanza dal Centro |  |
| | | 500 m | | |
| | | Piano | Tipologia | |
| 1 | Ufficio | 120,00 | € 380.000 | 3.167 |

6 - Via Indipendenza - Bologna

| Localizzazione | Descrizione | Stato Manutentivo | | Foto |
|---|---|-------------------|---------------------|---|
|  | Ufficio situato al 4° piano, con ascensore, inserito in stabile d'epoca e composto da 5 vani oltre ad una sala reception. | Buono | Distanza dal Centro |  |
| | | 200 m | | |
| | | Piano | Tipologia | |
| 4 | Ufficio | 120,00 | € 500.000 | 4.167 |

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI RIFERIMENTO €/MQ:

Al fine di elaborare un'analisi comparativa tra l'unità immobiliare oggetto di valutazione e quelle attualmente presenti sul mercato, i valori unitari dei comparativi analizzati sono stati "ponderati" attraverso dei coefficienti (k) in ragione delle loro caratteristiche.

L'unità "tipo" per determinazione del valore unitario si ipotizza essere un locale ad uso ufficio di circa 150 mq posto al secondo piano in buono stato manutentivo.

I coefficienti tengono conto dei seguenti parametri:

- **K location:** tiene conto dell'accessibilità, del tessuto urbano limitrofo e della sua qualità, della vicinanza con i maggiori servizi e infrastrutture;
- **K stato manutentivo/qualità:** tiene conto dello stato di conservazione del bene in oggetto;
- **K dimensioni:** tiene conto delle dimensioni lorde in relazione alla tipologia edilizia;
- **K piano:** considera il piano dell'unità analizzata;
- **K sconto in fase di trattativa:** considera, come da consuetudini locali e ci contingenza (situazione di mercato attuale), l'eventuale sconto applicabile tra prezzo di richiesta e di realizzo.

Nella seguente pagina è riportata la tabella relativa alle pesature dei comparables individuati.

SINTESI COMPARATIVI:

| ID | INDIRIZZO | TIPOLOGIA | PIANO | Stato Manutentivo | SUP. COMM (MQ) | Richiesta | €/MQ | K PIANO | K STATO MANUTENTIVO | K LOCATION | K DIMENSIONE | POTENZIALE SCONTO TRATT. | €/MQ Patrigest rponderato |
|----|--------------------------------|-----------|-------|-------------------|----------------|-----------|-------|---------|---------------------|------------|--------------|--------------------------|---------------------------|
| 1 | 1 - Via Righ Augusto - Bologna | Ufficio | 1 | Ottimo | 170,00 | 260.000 | 1.529 | | | | | 10% | 1.574 |
| 2 | 2 - Via Righ Augusto - Bologna | Ufficio | 1 | Buono | 90,00 | 235.000 | 2.611 | | | | | 10% | 2.467 |
| 3 | 3 - Via Monte Grappa | Ufficio | R | Da Ristrutturare | 100,00 | 250.000 | 2.500 | | | | | 10% | 2.405 |
| 4 | 4 - Via Galliera - Bologna | Ufficio | T | Ottimo | 95,00 | 315.000 | 3.316 | | | | | 10% | 3.005 |
| 5 | 5 - Via Galliera - Bologna | Ufficio | 1 | Buono | 120,00 | 380.000 | 3.167 | | | | | 10% | 2.791 |
| 6 | 6 - Via Indipendenza - Bologna | Ufficio | 4 | Buono | 120,00 | 500.000 | 4.167 | | | | | 10% | 3.384 |

Media Ponderata sul Valore Asking **2.791**

Media Ponderata sul valore ricalcolato **2.527**

Media Ponderata sul Valore Asking Arrotondato **2.800**

Media Ponderata valore ricalcolato arrotondato **2.500**

La comparazione degli immobili ad uso residenziale con quello oggetto di valutazione restituisce, alla data del 02 Ottobre 2014, un valore unitario di mercato pari a **2.500 €/mq**.

VERIFICA DI CONGRUITÀ

Da quanto precede, il presumibile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di parere, alla data del **02 Ottobre 2014** risulta pari, arrotondato, a:

€ 370.000,00
(euro trecentosettantamila,00)

| Destinazione d'uso | Piano | Superficie Commerciale (mq) | €/mq di mercato | K Occupazione | K Piano | €/mq Ricalcolato | VALORE UNITA' |
|--------------------|---------|-----------------------------|-----------------|---------------|---------|------------------|---------------|
| Ufficio | Secondo | 148 | € 2.500 | 1,0 | 1,0 | € 2.500,0 | € 370.000,0 |
| Totale | | 148 | | | | | € 370.000 |

Si ritiene, quindi, che il valore di offerta pervenuta pari a **€ 330.000,00**, seppure inferiore al valore stimato, sia congrua rispetto al più probabile valore di mercato dell'immobile, in quanto compresa in un intorno ritenuto coerente rispetto alla più probabile evoluzione del valore di mercato determinato alla data 02/10/2014.

Enrico Saulli architetto
Amministratore
PATRIGEST S.p.A.

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia
il 23.04.1992 al n. 9796



Patrigest S.p.A
Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139, Milano
Tel: +39 02 7755680 Fax: +39 02 7755702
E-mail: info@patrigest.it
www.patrigest.it

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION