MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00011978 00006314 WDDF3001
00673539 19/03/2015 12:48:53
4578-00010 ZE9Z158A860FE1F3
IDENTIFICATIVO : 01140345544651
0 1 14 034554 465 1

PERIZIA DI STIMA STRAGIUDIZIALE

PREMESSA

La presente relazione viene redatta dal sottoscritto, Arch. Giovanni Zecchini, C.F. ZCCGNN65H15F205N, nato a Milano il 15 Giugno 1965, residente in Milano (MI), Via San Galdino n. 11, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 9415, su incarico della società K2REAL-Key to Real S.r.l., con sede in Milano, Via Meravigli, 13 per conto di Eutelia Spa in a.s. (la "Proprietà"). Si precisa inoltre che K2Real ha effettuato una relazione di stima del medesimo cespite in Data di Riferimento 30 giugno 2011.

1. FINALITA' DELL'INCARICO

La finalità dell'incarico consiste nella:

Determinazione del più probabile Valore di Mercato dell'immobile nel seguito meglio descritto alla Data di Riferimento del 31 gennaio 2015

In accordo agli Standard di Valutazione Internazionali IVS-International Valuation Standards, recepiti da RICS-Royal Institution of Chartered Surveyors, si definisce Valore di Mercato (MV-Market Value) "l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni." [IVS Framework par 29; RICS VPS 4 par. 1.2.1]. "Il Valore di Mercato descrive uno scambio tra parti non correlate, che operano liberamente sul mercato, e rappresenta l'importo che comparirebbe in un ipotetico contratto di compravendita, o documento giuridico equivalente, alla data di valutazione, riflettendo tutti i fattori che sarebbero presi in considerazione da operatori di mercato per formulare le loro offerte" [RICS VPS 4 par. 1.2.2]; alla luce di quanto precede, esso

esprime il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile ad una certa data (la "Data di Riferimento" o "data di valutazione") con riferimento alle seguenti assunzioni:

- carattere di "ordinarietà delle controparti" (acquirente e venditore), laddove per "ordinario" sia da intendersi l'operatore di medie capacità economiche, strategiche ed intellettive, tali da non inverare elementi pregiudizievoli ai fini della libera conclusione della trattativa, e dotato di ragionevole consapevolezza e conoscenza riguardo alla natura ed alle caratteristiche precipue del bene oggetto di trattativa, al suo utilizzo attuale/potenziale ed allo stato del libero mercato alla data di valutazione;
- "libera determinazione delle controparti" alla conclusione del contratto, senza alcuna restrizione della capacità di intendere e di volere ne' alcun condizionamento coercitivo della libera volontà;
- carattere di "ordinarietà della trattativa" che espressamente escluda speciali termini contrattuali o circostanze, quali finanziamenti atipici, accordi di retrolocazione, corrispettivi o concessioni particolari ottenute da soggetti coinvolti nella compravendita;
- ipotesi che il bene immobile sia offerto sul libero mercato per un periodo ritenuto ragionevolmente sufficiente alla manifestazione di interesse ad opera di un potenziale acquirente.

Il Valore di Mercato *de quo* è stato determinato con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile oggetto di analisi si trova alla data Data di Riferimento, con ciò intendendo relazionati a tale data qualsivoglia situazione (catastale, urbanistica, edilizia/manutentiva, di mercato/di contesto, ...) assunta alla base della stima, nonché le risultanze stesse della stima, così come i giudizi e considerazioni espressi in relazione alle medesime.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito a Roma, Via Giulio Vincenzo Bona 67, di proprietà EUTELIA S.P.A. in a.s. (l'Immobile"), avente destinazione d'uso terziaria, è costituito da un fabbricato cielo terra composto da un piano seminterrato e quattro piani fuori terra, oltre a vani tecnici, porzione di autorimessa interrata e superfici scoperte di pertinenza, realizzati verso la fine degli anni 80 del secolo scorso su

un lotto di terreno pianeggiante e di forma trapezoidale ubicato a ridosso del Grande Raccordo Anulare, su cui insiste un secondo fabbricato di caratteristiche speculari.

La struttura portante dell'immobile è in c.a. e strutture orizzontali prefabbricate ed i prospetti continui sono caratterizzati dal rivestimento in laminato e vetro su tutti i lati. L'accesso all'immobile avviene in corrispondenza di Via Giulio Vincenzo Bona tramite un accesso carrabile e la superficie scoperta di pertinenza, ove dono disponibili n. 54 posti auto scoperti variamente distribuiti; l'atrio e la reception sono disposti in posizione baricentrica da cui dipartono le due sezioni a formare un angolo di circa 110°, costituendo quindi due ali separate da un connettivo verticale centrale e quattro impianti di elevazione: l'organizzazione interna è agevole e dettata prevalentemente da pareti "leggere", gli uffici sono dotati di una buona dotazione impiantistica. Il piano seminterrato è accessibile tramite impianto montacarichi e scale esterne. Le destinazioni terziarie occupano i tutti i piani e presentano finiture costituite da pavimentazioni flottanti e controsoffittature, rivestimenti in ceramica nei servizi mentre l'impianto di illuminazione consta di plafoniere al neon applicate a soffitto o incassate nelle strutture di controsoffittatura. La diffusione della climatizzazione avviene mediante fancoils collegati all'impianto centralizzato o tramite impianti singoli, a servizio di alcuni locali (CED); la dotazione impiantistica di base è integrata dall'impianto antincendio, collegato alla rete idrica comunale; sono inoltre presenti un gruppo elettrogeno, vani tecnologici ed impiantistica specifica per le esigenze strumentali dell'attuale Conduttore (Clouditalia Telecomunicazioni S.p.A.), operante nel campo di servizi di telecomunicazione e *cloud computing*.

Oltre al fabbricato direzionale, rientra nel perimetro oggetto di analisi una porzione di autorimessa interrata poiché, sulla base delle informazioni ricevute, solo una parte della stessa rientrerebbe nel perimetro di analisi essendo le rimanenti superfici di pertinenza all'immobile "gemello" (dalla documentazione ricevuta si sono assunti 175 posti auto totali per una superficie complessiva di 3.600 mq). In particolare l'autorimessa è posta tra il tracciato del GRA e l'immobile "gemello" utilizzato da "Astaldi Spa"; in area limitrofa, si segnala la presenza delle fosse settiche (l'asset non risulta

collegato al sistema fognario comunale) e di una struttura pubblicitaria (insegna) che fruisce della visibilità diretta dal GRA.

3. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'asset immobiliare, alla Data di Riferimento (31/01/2015), risulta interamente locato (0% vacancy). In particolare, l'asset risulta essere in una condizione di monotenancy.

Locatario	Destinaz d'uso prevalente	GLA effettiva locata (mq)	Tipologia contratto	Canone di locazione a regime (Euro/anno)	Data decorrenz a contratto	Prima scadenza contrattuale	Ultima scadenza contrattuale	Indicizz.
Clouditalia Telecomunicazioni S.p.A.	terziario	13.988	standard commerciale/ terziario (6+6)	1.500.000	01/06/2012	31/05/2018	31/05/2024	75 %

Si precisa tuttavia che il Conduttore, con comunicazione del 24/12/2014, ha esercitato il diritto di recesso dal contratto di locazione con efficacia al 30/06/2015. Ai fini valutativi pertanto l'immobile è stato considerato disponibile alla commercializzazione.

Alla Data di Riferimento, l'immobile risulta parzialmente utilizzato: in particolare, i piani dal primo al quarto non vengono utilizzati dall'attuale Conduttore e si presentano in scarse condizioni manutentive

4. LOCATION E CONTESTO URBANO

L'asset è situato lungo la via Giulio Vincenzo Bona adiacente, al Grande Raccordo Anulare, nella parte orientale della città e rientra nel territorio amministrato dal Municipio V del Comune di Roma denominato "Tiburtina". Via Giulio Vincenzo Bona è un strada che descrive il comparto ove sono presenti grandi uffici direzionali come l'headquarter italiano di "Mercedes-Benz". Sul fronte opposto del GRA si rileva la presenza del quartiere prettamente logistico-industriale "Settecamini". La disponibilità di parcheggi pubblici nella zona di riferimento risulta essere generalmente è limitata ai parcheggi pertinenziali degli edifici o a raso lungo Via Giulio Vincenzo Bona che, fruendo

dell'accesso immediato al Grande Raccordo Anulare dispone di un buon grado di accessibilità. Per quanto riguarda i servizi di trasporto pubblico si segnala nelle immediate vicinanze la fermata dell'autobus, mentre la stazione della metropolitana Rebibbia (linea B) dista circa 4,5 chilometri.

5. PROCESSO DI ANALISI

Ai fini dell'elaborazione del giudizio di stima, è stato effettuato nel mese di Febbraio 2015 un sopralluogo interno ed esterno all'immobile e al suo intorno urbano, laddove la definizione di "Sopralluogo" di cui al Glossario RICS reca "La visita di una proprietà o il sopralluogo di un bene per esaminarli e raccogliere le informazioni rilevanti, in modo da poter esprimere un'opinione professionale sul loro valore". La stima è stata inoltre basata, per quanto concerne i dati di input, su quanto desumibile dalla documentazione fornita (planimetrie raffiguranti lo stato di fatto in essere alla Data di Riferimento, oltre che sul know-how relativo alla prassi estimativa e sui dati di dettaglio rilevati in situ, con particolare riguardo all'indagine del mercato immobiliare locale, ed al reperimento delle ulteriori informazioni ritenute rilevanti rispetto allo sviluppo dell'analisi).

Una volta effettuato il sopralluogo, acquisiti i dati di consistenza sulla base della documentazione fornita, con il supporto di misure "a campione" e analizzato il mercato immobiliare di riferimento, ai fini dell'elaborazione dell'analisi sono stati applicati principi e criteri generalmente accetti nella prassi estimativa e riconosciuti dalle direttive di carattere generale stabilite dalla Banca d'Italia in materia di valutazione dei beni oggetto di investimento dei Fondi Immobiliari, conformandosi, nella fattispecie, alle linee guida di cui agli standard internazionali IVS/RICS.

6. CRITERIO DI STIMA: l'approccio basato sul mercato o comparativo

Nel caso specifico, in particolare, per la valutazione si è fatto ricorso all'approccio metodologico definito "Market Approach" ("approccio basato sul mercato/comparativo"), definito in seno al Glossario RICS quale "un approccio che fornisce un'indicazione del valore comparando il bene in

oggetto con beni identici o simili per i quali sono disponibili informazioni sui prezzi", e basato infatti sul confronto fra il bene immobile ed altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, laddove tipicamente si utilizzano – stante l'impossibilità o l'improbabilità di rinvenire immobili perfettamente identici – matrici di comparazione ad "adjustment factors", al fine di riconciliare e rendere 'simili', o quanto meno confrontabili, variabili quali: dimensione, location, tipologia costruttiva, standard qualitativo, pertinenze, affaccio, vista, esposizione, stato di conservazione e condizioni di manutenzione, dotazioni impiantistiche, infrastrutturazione del contesto, et al. (cosiddetta "Comparazione analitica").

Nell'ambito del criterio di stima suanzi descritto, i valori rilevati per immobili comparabili (che costituiscono i cosiddetti "comparables" o "comparativi") sono stati pertanto opportunamente ponderati o "aggiustati" ("adjusted") per tenere conto delle condizioni specifiche e caratteristiche intrinseche dell'Unità in valutazione alla Data di Riferimento della valutazione stessa. E' altresì buona prassi, in esito all'attuazione di un determinato processo di analisi e all'applicazione di un siffatto criterio di stima, procedere ad un opportuno confronto diretto (cd "Comparazione sintetica"), avuto riguardo delle limitazioni e delle più opportune e relative considerazioni a riguardo, con quanto rilevabile dalle Banche Dati istituzionali più sopra richiamate, che rivestono pur sempre una valenza statistica in quanto espressione della media generale di riferimento per i prezzi rilevati nell'ambito di un vasto ed eterogeneo campione nella zona.

7. IL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

Il 2014 ha delineato per il mercato terziario-direzionale capitolino un quadro di generale difficoltà rispetto al 2013. In particolare i primi nove mesi dell'anno hanno registrato un assorbimento complessivo di 54.500 mq, dato in calo del 57% rispetto allo stesso periodo del 2013.

Il driver principale che ha guidato l'assorbimento direzionale risulta essere la location: gli investitori risultano focalizzati su immobili ubicati nell'area centrale cittadina, in particolare quasi la metà delle superfici assorbite nell'ultimo trimestre, 9.800 mq, sono posizionate all'interno del centro storico. A livello qualitativo, le superfici maggiormente transate sono di Grade B (61% del trimestre), mentre le superfici di Grade A risultano essere più contenute (39% del trimestre) anche a fronte di un scarsa disponibilità di prodotto sul mercato e localizzato nelle aree centrali.

In fase di crescita il volume investito nel trimestre: dopo i primi sei mesi dell'anno caratterizzati dall'assenza di investimenti nel settore direzionale, il terzo trimestre ha registrato un volume di investimenti pari a 66 Euro mio, dato comunque in calo del 20% rispetto allo stesso periodo del 2013.

L'interesse degli operatori risulta focalizzato verso unità di dimensioni contenute, la dimensione media transata nel trimestre non raggiunge gli 800 mq, ed ubicate preferibilmente all'interno del centro storico cittadino e in seconda battuta all'interno del quartiere dell'EUR che si conferma uno dei principali attrattori catalizzando il 24% delle superfici assorbite nel trimestre.

Complessivamente si registra un tasso di sfitto stabile al livello dell'8,2% a fronte di uno stock sostanzialmente invariato, che non registra nuove attività di sviluppo. Tra i progetti in pipeline si segnala l'Europarco e la nuova sede di BNP Paribas.

Nel terzo trimestre i canoni prime rimangono stabili a 380 euro/mq/anno nel CBD e a 330 euro/mq/anno relativamente alla zona dell'EUR, con rendimenti anch'essi stabili, mentre per quanto riguarda il canone medio registrato nel trimestre esso risulta parzialmente in calo, attestandosi al livello di 236 euro/mq/anno.

A livello complessivo il mercato immobiliare direzionale della capitale sconta la scarsa disponibilità di prodotto di qualità ed una domanda debole e polarizzata, con conseguente allungamento dei tempi

di assorbimento da parte del mercato e ad una lieve diminuzione dei canoni richiesti per le location secondarie.

8. LA SELEZIONE DEI COMPARATIVI

Quanto sopra quale necessaria premessa, utile a meglio contestualizzare la valutazione di un'immobile ad uso terziario ubicato in una specifica area di Roma, connotata dalla presenza di insediamenti direzionali dalle caratteristiche similari ubicate al limitare della più vasta area del "Tecnopolo Tiburtino", iniziativa immobiliare che si estende su una superficie di circa 70 ha. ove sono attualmente insediate circa 80 aziende. A necessario completamento è stata condotta, come richiesto dal criterio di stima applicato, un'indagine specifica con riguardo a recenti transazioni (cd "prezzi transati") ed una verifica delle attuali richieste per immobili correntemente offerti sul mercato immobiliare terziario locale (cd "prezzi richiesti"). Nella tabella seguente si dà conto dei dati rilevati nell'ambito locale, da sottoporre nell'ambito dell'Approccio Comparativo ai necessari 'aggiustamenti' affinché possano essere assimilabili all'Unità oggetto di stima, avuto in particolare riguardo del fatto che la distribuzione degli immobili direzionali nella zona si dispone preferibilmente – e prevedibilmente – soprattutto in prossimità delle stazioni della linea metropolitana e degli assi urbani di accesso alla città. Nel caso di specie, l'immobile dista più di 4 km dalla stazione della metropolitana B "Rebibbia" e, pur essendo in prossimità del Grande Raccordo Anulare, sconta una posizione poco favorevole in termini di accessibilità mediante servizio pubblico, limitato ad una sola linea di autobus urbani.

Oltre a queste considerazioni di carattere generale, utili a meglio contestualizzare la valutazione richiesta, è stata condotta un'analisi specifica con riguardo a transazioni e ad una verifica degli attuali prezzi richiesti riguardanti il mercato immobiliare terziario locale. Nel caso di specie, essendo il mercato locale caratterizzato quasi esclusivamente da offerte di unità immobiliari di medie dimensioni ed inserite in edifici direzionali strutturati all'uso terziario, sono stati ricercati

comparabili nello stesso ambito territoriale. Tuttavia, poiché l'offerta individuata riguarda prevalentemente unità di piccole-medie dimensioni (250-500 mq), la ricerca è stata ampliata su altri ambiti assimilabili (aree vicine al GRA). In particolare le rilevazioni hanno portato a individuare il seguente set di n. 7 comparativi, di cui n. 2 transazioni e n. 5 richieste, da utilizzare ai fini della presente perizia di stima (i "Comparativi").

Nella tabella seguente si dà conto dei dati disponibili per i necessari confronti.

COMPARATIVI					Data [gg/mm/aa]	Prezzo totale [Euro]	Superficie [mq]	Prezzo unit [Euro/mq]
Tipo	Cod	Immagine	Indirizzo	Descrizione				
TRANSAZIONI	1		Via Sambuca Pistoiese	Fabbricato cielo terra costituito da tre livelli fuori terra a destinazione terziaria; le finiture interne sono costituite da pavimentazioni in linoleum e pareti mobili rivestite in tessuto, mentre le condizioni manutentive sono in linea con l'epoca di edificazione; piazzale esterno con posti auto.	H1 2014	6.800.000	2.680	2.537
	2		Via Sbricoli	Ufficio open space allestito con pavimento in laminato tipo parquet, contro soffitto. L' unità può essere Venduta/Locata anche nello stato in cui si trova con allestimento a carico del cliente. Superfici varie su vari livelli.	H1 2014	2.550.000	1.780	1.433
RICHIESTE	3		Via Giulio Vincenzo Bona	Trattasi di due stabili cielo terra ad uso uffici con facciata in vetro continua collegati da una piastra di raccordo al piano terra per una superficie complessiva di mq. 4674 fuori terra + mq. 2300 entro terra ad uso garage per 40 posti auto coperti e magazzini; in oltre ci sono n. 151 posti auto scoperti.	H2 2014	10.000.000	5.000	2.000
	4		Via Adriano Olivetti	Piano terra complesso direzionale all'interno del Tecnopolo Tiburtino - modulo open-space cablato con tre servizi e antibagno. Completano l'immobile magazzino Mq. 60 posto auto scoperto e due posti auto coperti all'interno dell'autorimessa.Ubicazione di rappresentanza. Ottimi collegamenti.	H1 2015	546.000	247	2.211
	5		Via Adriano Olivetti	Terzo piano del complesso direzionale ubicato nel tecnopolo tiburtino costituito da modulo open space cablato con tre servizi e antibagno. Magazzino di mq. 46 posto al piano interrato, posto auto scoperto e due posti auto coperti	H2 2014	713.000	320	2.228
	6		Via Tiburtina	Ufficio posto al primo piano di Mq. 558 composto da triplo ingresso ventidue stanze cinque servizi e quattro ripostigli. Zona di importante centralità commerciale ben servita dai mezzi pubblici.	H1 2015	1.300.000	500	2.600
	7		Via della Magliana	Ufficiodi Mq. 1500 composto da doppio ingresso open space. Prossimità fermata metropolitana.	H2 2013	3.500.000	1.500	2.333

Come rilevabile, le richieste in termini di prezzo unitario variano da un minimo di 2.000 e un massimo di 2.600 Euro/mq circa, riferite ad immobili direzionali anche cielo-terra e unità

immobiliari di dimensioni medio - piccole ubicate in distretti direzionali.

9. CONSIDERAZIONI DI VALUTAZIONE

Dovendo considerare lo stato di fatto e di diritto in cui il bene oggetto di valutazione si trova alla Data di Riferimento della valutazione medesima rispetto ad una compravendita in condizioni di ordinarietà (e laddove anche l'acquirente si assume essere, in accordo alla definizione di Valore di Mercato di cui al par. 1, un acquirente terzo di ordinarie caratteristiche e capacità negoziali) si assumono le condizioni di disponibilità del bene e le relative destinazioni d'uso e condizioni di manutenzione alla suddetta Data. Quale dato di input per la misura della consistenza dell'unità è stata assunta la consistenza determinata mediante computazione diretta delle superfici sulla base delle planimetrie in formato .dwg/.pdf fornite dalla Proprietà, con raffronto di misurazioni a campione. Riguardo i valori unitari da adottare è opportuno richiamare anzitutto in questa sede che alla Data di Riferimento l'oggetto della valutazione è un immobile direzionale di grandi dimensioni sviluppantesi su più piani, a differenza di taluni dei comparables rilevati (singole unità). In base ai principi che sottendono l'utilizzo dell'"Approccio Comparativo" come più sopra definito, sotto il profilo metodologico e disciplinare bisogna osservare che i valori riscontrati nell'analisi di mercato in relazione agli immobili comparabili con quello in esame e assunti per confronto dovranno essere opportunamente ponderati per tenere conto delle specifiche qualità del bene e delle condizioni al contorno, sottolineando che dal punto di vista disciplinare ogni assunzione acritica di valori non attentamente soppesati e contestualizzati porterebbe a risultati aberrati, lontani dalla riferibilità al caso di specie, comunque metodologicamente insostenibili e quindi intrinsecamente errati dal punto di vista logico.

Le motivazioni alla base delle ponderazioni risiedono essenzialmente, dunque, nella necessità di assimilare le condizioni delle transazioni avvenute e delle richieste relative agli immobili attualmente in commercializzazione al caso in esame, che presenta caratteristiche proprie rendendo la stima di

per sé non immediatamente agevole e, soprattutto, non immediatamente perseguibile mediante semplice attribuzione di valori variamente rilevati e riferibili a beni immobili variamente dissimili dal bene in esame. Nello specifico, i fattori reputati discriminanti e generativi del valore immobiliare in funzione di teorie consolidate, evidenze e prassi di mercato, tenuto altresì conto della natura dei comparativi stessi (sia reali transazioni che prezzi richiesti) sono qui di seguito descritti.

(i) Forbice numerica tra prezzo richiesto e prezzo formato/transato. Considerando che il Valore di Mercato deve riflettere il più probabile prezzo di trasferimento del bene, quale "comparirebbe in un ipotetico contratto di compravendita, o documento giuridico equivalente" (e quale, nel concreto, si intende confrontare rispetto al prezzo di tale bene rilevato dalle fonti di stampa), e non l'espressione di un'astratta aspettativa di realizzo da sottoporre al vaglio del mercato, è necessario tenere conto dell'inevitabile divario che per prassi tende a formarsi tra richiesta iniziale e chiusura della transazione, e che in base agli studi statistici disponibili (quali ad esempio l'Osservatorio Nomisma) nel contesto di riferimento e nell'attuale fase del mercato immobiliare, per la piazza di Roma non è mediamente inferiore al 15% (attestandosi oggi mediamente ad un livello del 16-17%); per cui a livello di ponderazione dei Comparativi rilevati quali "Prezzi richiesti" è stato applicato un abbattimento forfettario del 15% per riflettere appunto l'abbattimento medio che sarebbe verosimilmente riscontrato alla chiusura della trattativa.

(ii) Location. Trattasi di uno dei fattori fondamentali che spiegano la formazione dei prezzi sul mercato degli immobili urbani, essendo il frutto di due principi che sono alla base dell'economia urbana e regionale, quali il principio di agglomerazione (o di sinergia), secondo cui la curva di domanda spaziale è frutto di precise economie di localizzazione imputabili alla presenza di infrastrutture e a sinergie nell'offerta di servizi 'urbani', e il principio di accessibilità, in funzione del quale la localizzazione delle attività umane è frutto di un trade-off tra costi di trasporto e benefici derivanti dal vivere urbano. Secondo questa prospettiva, ubicazioni più centrali e in possesso di migliori visibilità ed accessibilità beneficiano di valori immobiliari più elevati in ragione di

un'offerta sostanzialmente scarsa, e non espandibile nel breve periodo, e a fronte di una domanda consistente e una disponibilità a pagare per l'uso del suolo elevata, diversamente costante.

Nello specifico, in considerazione della destinazione d'uso del bene oggetto della valutazione bisogna osservare che la location in esame, pur giovandosi della prossimità al GRA, sconta quantomeno:

- l'ubicazione delocalizzata rispetto alla linea metropolitana;
- una ridotta accessibilità mediante il servizio pubblico di superficie;

Diversamente, alcuni dei Comparativi rilevati sono posti sui principali assi urbani di connessione in prossimità di linea metropolitana (Via Tiburtina, Via della Magliana), elemento da considerare opportunamente nella ponderazione dei fattori di aggiustamento, che tipicamente riveste grande rilevanza in rapporto alla specifica location e che, nel caso di specie, si attesta anche al +/- 5-10%.

(iii) Taglio dimensionale delle unità. Com'è noto il prezzo unitario di un bene immobile tende generalmente a scendere all'aumentare del parametro di consistenza preso come riferimento (quale, tipicamente, la superficie). Nel caso in questione, i comparativi rilevati afferiscono a n. 7 superfici inferiori e ad una superiore, tra cui num. 4 interi fabbricati. Trattandosi invero di unità rientranti prevalentemente in un range dimensionale inferiore, si ritiene che sulla base dell'intervallo complessivo osservato e delle caratteristiche dei Comparativi disponibili la variazione marginale del prezzo unitario in funzione di questo solo paramento possa attestarsi nel caso di specie su una percentuale pari a al 5-20%, avuto riguardo di modulare opportunamente i parametri di aggiustamento dei valori sulla base dei rispettivi scostamenti rispetto alla superficie dell'oggetto della valutazione (che, si ricorda, è di circa 14.000 mq).

(iv) Qualità/Condizioni manutentive. Mentre i fattori di apprezzamento e deprezzamento legati all'ubicazione di un immobile rispetto al tessuto urbano in cui si colloca vengono tipicamente identificate come qualità 'esogene', in quanto connesse a caratteristiche 'estrinseche' dell'immobile, dipendenti appunto dall'attrattività complessiva di una zona e dell'attrattività posizionale relativa

dell'immobile in detto contesto (rispetto ad esempio alla prossimità ai mezzi di trasporto etc, come visto al precedente punto (ii)), in questo punto vengono trattate le qualità 'endogene' di un bene, ovvero legate a caratteristiche 'intrinseche' dello stesso, in grado di esplicarne altresì effetti di possibile apprezzamento o deprezzamento del relativo valore. Tali fattori endogeni sono di norma rappresentati da un insieme assai articolato ed eterogeneo di caratteristiche che contraddistinguono in maniera inequivocabile un determinato bene, dal livello di piano a cui si colloca, all'affaccio, luminosità, esposizione, dotazione di pertinenze, dotazione impiantistica e condizioni manutentive, oltre al periodo di costruzione e le relative caratteristiche tipologico-prestazionali ad esso connesse. Pertanto il parametro "Qualità", come visto, racchiude in sé una serie molteplice di parametri di dettaglio e di specifiche considerazioni di merito, e generalmente esplica, al pari della location, un effetto anche rilevante in termini di valore. Con riferimento al caso di specie, sulla base dell'intervallo complessivo osservato e delle caratteristiche dei Comparativi rilevati, ed essendo l'immobile di interesse costituito da un edificio direzionale degli Anni '90 del secolo scorso, in normale stato d'uso e che necessita quindi di interventi manutentivi atti a preservarne gli standard funzionali, le comparazioni in merito alla "Qualità" sono state orientate per lo più ad una congrua ponderazione delle variabili legate al periodo di costruzione e alle pertinenze (rispetto ai Comparativi che risultano costituiti prevalentemente, ad esempio, di unità/porzioni terziarie di più recente costruzione, e dotati di limitate pertinenze), attestandosi su una variazione marginale del prezzo unitario nell'ordine del +/- 5%.

10. GIUDIZIO DI STIMA

A valle di tutte le considerazioni di valutazione sin qui argomentate, di seguito si riporta la cosiddetta "Matrice di comparazione", riepilogativa dei Comparativi rilevati e degli aggiustamenti apportati ai rispettivi valori unitari 'di partenza' (transati/richiesti) per le finalità della presente perizia di stima.

COMPARATIVI						(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
Tipo	Cod	Immagine	Indirizzo	Descrizione	Data (gg/mm/aa)	Prezzo totale [Euro]	Superficie [mq]	Prezzo unit. [Euro/mq]	Fattori di aggiustamento				Valore unitario ragguagliato (*) [Euro/mq]
									Asking	Location	Dimensione	Periodo/Qualità	
								(a) / (b)					(c) x [1+(d)] x [1+(e)] x [1+(f)] x [1+(g)]
TRANSAZIONI	1		Via Sambuca Pistoiese	Fabbricato cielo terra costituito da tre livelli fuori terra a destinazione terziaria; le finiture interne sono costituite da pavimentazioni in linoleum e pareti mobili rivestite in tessuto, mentre le condizioni manutentive sono in linea con l'epoca di edificazione; piazzale esterno con posti auto.	H1 2014	6.800.000	2.680	2.537		0%	-10%	5%	2.398
	2		Via Sbricoli	Ufficio open space allestito con pavimento in laminato tipo parquet, controsoffitto. L'unità può essere Venduta/Locata anche nello stato in cui si trova con allestimento a carico del cliente. Superfici varie su vari livelli.	H1 2014	2.550.000	1.780	1.433		0%	-10%	0%	1.289
RICHIESTE	3		Via Giulio Vincenzo Bona	Trattasi di due stabili cielo terra ad uso uffici con facciata in vetro continua collegati da una pensiline di raccordo al piano terra per una superficie complessiva di mq. 4674 fuori terra + mq. 2300 entro terra ad uso garage per 40 posti auto coperti e magazzini; in oltre ci sono n. 151 posti auto scoperti.	H2 2014	10.000.000	5.000	2.000	-15%	0%	-5%	-5%	1.534
	4		Via Adriano Olivetti	Piano terra complesso direzionale all'interno del Tecnopolo Tiburtino - modulo open-space cablato con tre servizi e antibagno. Completano l'immobile magazzino Mq. 60 posto auto scoperto e due posti auto coperti all'interno dell'autorimessa.Ubicazione di rappresentanza. Ottimi collegamenti.	H1 2015	546.000	247	2.211	-15%	5%	-20%	0%	1.578
	5		Via Adriano Olivetti	Terzo piano del complesso direzionale ubicato nel tecnopolo tiburtino costituito da modulo open space cablato con tre servizi e antibagno. Magazzino di mq. 46 posto al piano interrato, posto auto scoperto e due posti auto coperti	H2 2014	713.000	320	2.228	-15%	5%	-20%	0%	1.591
	6		Via Tiburtina	Ufficio posto al primo piano di Mq. 558 composto da triplo ingresso ventidue stanze cinque servizi e quattro ripostigli. Zona di importante centralità commerciale ben servita dai mezzi pubblici.	H1 2015	1.300.000	500	2.600	-15%	-10%	-20%	-5%	1.512
	7		Via della Magliana	Ufficio di Mq. 1.500 composto da doppio ingresso open space. Prossimità fermata metropolitana.	H2 2013	3.500.000	1.500	2.333	-15%	-10%	-10%	0%	1.607
									Media dei valori unitari ragguagliati			Euro/mq	1.644
											Che si arrotonda a	Euro/mq	1.650

In termini metodologici si precisa che aggiustamenti negativi vengono attribuiti a caratteristiche 'migliori' del Comparativo rispetto al bene oggetto di stima e producono l'effetto di ridurre il valore unitario 'di partenza' del bene avente tali caratteristiche 'migliori'; al contrario, aggiustamenti positivi vengono attribuiti a caratteristiche 'peggiori' del Comparativo rispetto al bene oggetto di stima e producono l'effetto di aumentare il valore unitario 'di partenza' del bene avente tali caratteristiche 'peggiori'.

Come si evince dalla Matrice di comparazione di cui sopra, il valore unitario ragguagliato rispetto alla Unità di interesse, che deriva dagli esiti dell'analisi e dalle considerazioni puntualmente effettuate su ciascun Comparativo considerato, risulta pari a **1.650 Euro/mq**; tale valore è stato quindi considerato per le superfici fuori terra costituenti l'asset (8.699 mq di GLA), mentre per le superfici interrate (5.289) il suddetto valore è stato parametrato al 50% (i.e. 825 euro/mq).

Tale valore unitario si attesta al disotto dell'intervallo di valori indicati dall'OMI-Agenzia delle Entrate in ragione delle dimensioni dell'immobile, in quanto, essendo il mercato del comparto terziario rilevato nell'area di riferimento caratterizzato prevalentemente da unità immobiliari di poche centinaia di mq, tale range può essere considerato quantomeno indicativo dei livelli di mercato di tale tipologia.

Sulla base di quanto sopra, si determina un valore totale pari a: (mq 8.699 x 1.650 euro/mq) + (mq 5.289 x 825 euro/mq) = 18.716.792 euro, che si arrotonda a euro 18.700.000.

Per completare quindi l'analisi, con un'adeguata considerazione anche dello stato manutentivo edilizio/impiantistico dell'Immobile alla Data di Riferimento della valutazione, si procede scomputando dal valore ragguagliato totale la quota parte dei costi ascrivibili agli adeguamenti edilizi e impiantistici delle porzioni di immobile attualmente non utilizzate, necessari ad un mantenimento della funzionalità ordinaria del bene, pari a circa 200.000 euro (valore stimato sulla base delle evidenze di sopralluogo).

Si ottiene pertanto: Euro 18.700.000 (valore ragguagliato totale) – Euro 200.000 (quota parte manutenzioni) = 18.500.000Euro.

Si precisa inoltre che, nonostante la comunicazione di recesso da parte del Conduttore, contrattualmente risultano stabiliti a carico dello stesso ulteriori interventi; in particolare trattasi di:

- adeguamenti impiantistici generali, per 250.000 euro circa (stima Ditta Tecnogest Impianti per conto della Proprietà, al netto di alcuni interventi già realizzati);
- adeguamenti finalizzati al rinnovo del CPI, per un importo compreso tra 20.000 e 200.000 euro circa, a seconda delle prescrizioni richieste dai VV.FF. e della documentazione esistente (stima Ditta Tecnogest Impianti per conto della Proprietà).

Pertanto, ai fini della presente analisi, si assume che tali interventi vengano effettivamente realizzati a cura del Conduttore prima del rilascio, precisando che qualora ciò non accada, in tutto o in parte, trattandosi di interventi finalizzati al mantenimento della funzionalità ordinaria del bene, al valore

stimato dell'asset dovranno essere sottratti i costi delle eventuali opere previste e non realizzate.

Rimandando integralmente, per quanto riguarda le assunzioni e i limiti della stima, al relativo incarico (Rif. VF-11-0012.03), il sottoscritto alla luce delle considerazioni di cui sopra, tenute presenti la consistenza, le caratteristiche tipologiche, la destinazione d'uso, fatta infine ogni altra considerazione di perizia e pratica, è del parere che il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile ubicato in Roma Via Giulio Vincenzo Bona 67, come più sopra meglio identificato e descritto, **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla Data di Riferimento del 31/01/2015**, possa essere ragionevolmente indicato in circa **Euro 18.500.000,00 (Euro diciottomilioni cinquecentomila/00)**.

In fede.

Milano, 20 marzo 2015

Il Perito

Arch. Giovanni Zecchini,

Ordine degli Architetti di Milano – N. 9415

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
ZECCHINI GIOVANNI
architetto
9415

Si allegano alla presente perizia di stima i seguenti documenti:

All. 1 – Allegati di individuazione del bene

All. 2 – Appraisal form di valutazione

All. 3 – Limiti della stima e condizioni al contorno

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
00011978 00006314 W0DF3D01
00673538 19/03/2015 12:48:48
4578-00010 8A21A405D4EEF389
IDENTIFICATIVO : 01140345544662
0 1 14 034554 466 2

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2015 e questo giorno 20 del mese di MARZO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente compars o IL Signor GIOVANNI ZECCHINI nat o a MILANO il 15/06/1965, residente in MILANO prov. (MI) in via SAN GALMINO 11, identificato con documento CARTA IDENTITA' n° AV3788891 rilasciato da COMUNE MILANO il 17/07/2014 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 20/03/2015 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit o ai sensi di legge[1] IL comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

20MAR15 - 011604

Il dichiarante

Giovanni Zecchini

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dr.ssa Anna PRATICO'

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

[1] Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.

ALLEGATI

INDICE

ALL. 1 – ALLEGATI DI INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Localizzazione su mappa

Planimetrie e disegni tecnici

Documentazione fotografica

ALL. 2 – APPRAISAL FORM DI VALUTAZIONE

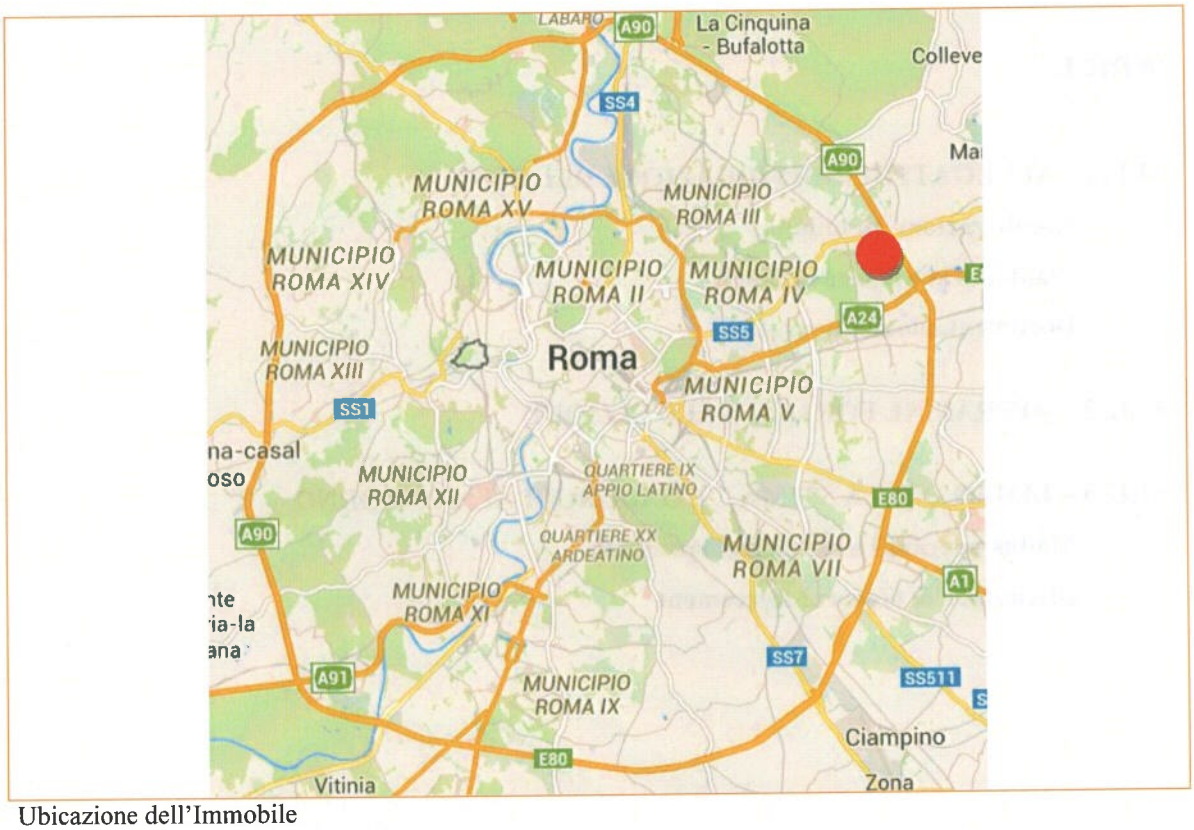
ALL. 3 – LIMITI DELLA STIMA E CONDIZIONI AL CONTORNO

Modus operandi e condizioni specifiche

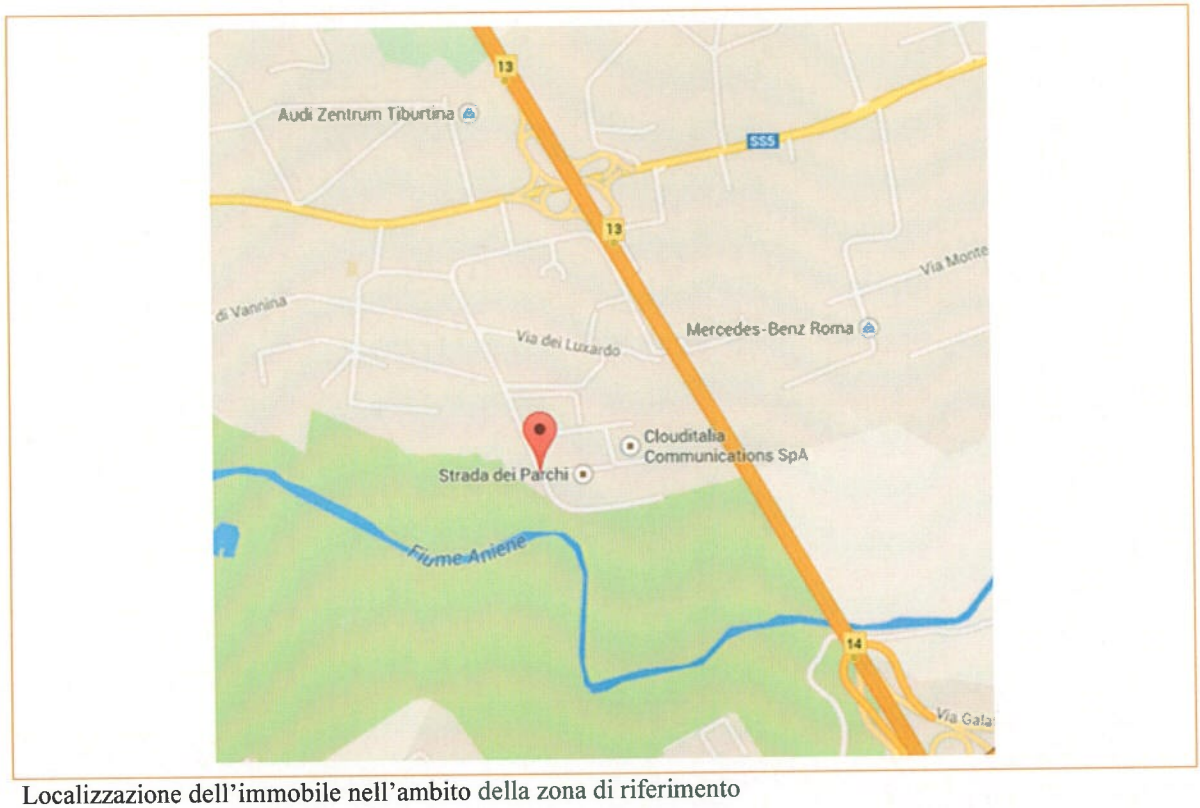
Disclaimer & General Agreement

ALL. 1 – ALLEGATI DI INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Localizzazione su mappa

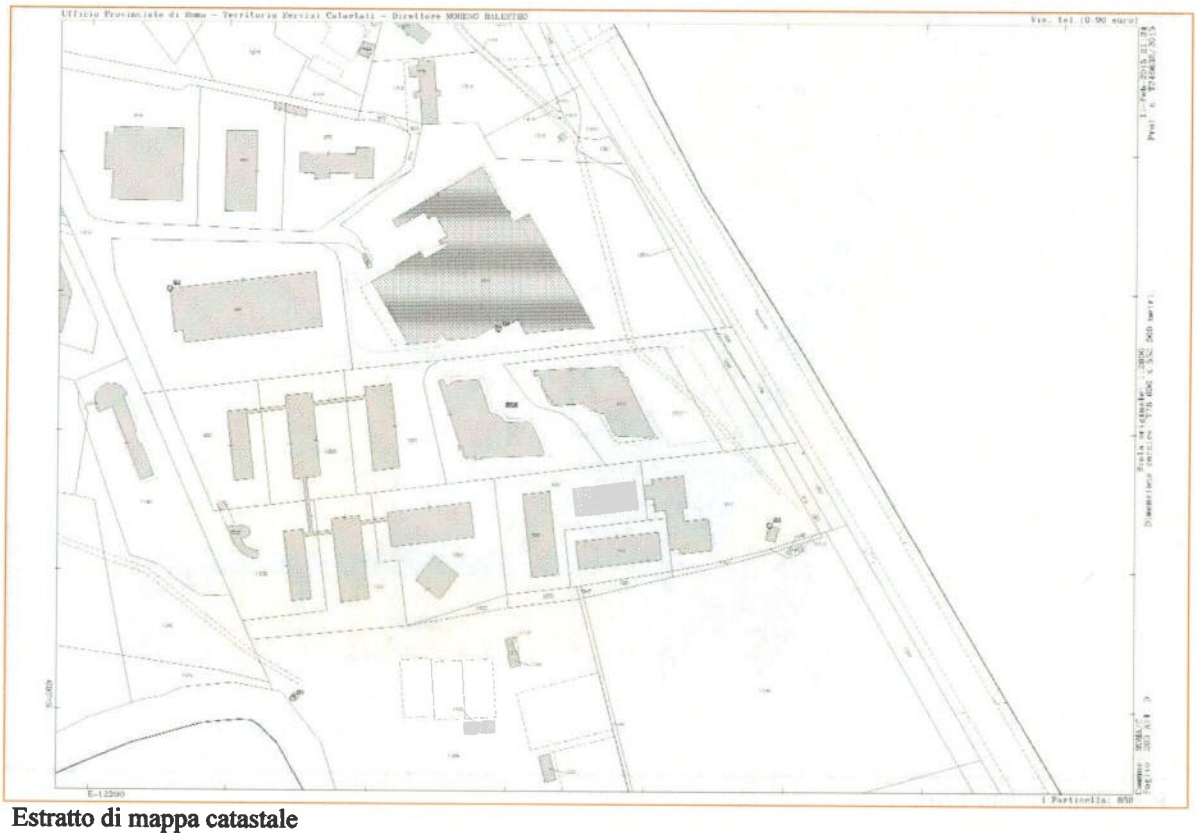


Ubicazione dell'Immobile

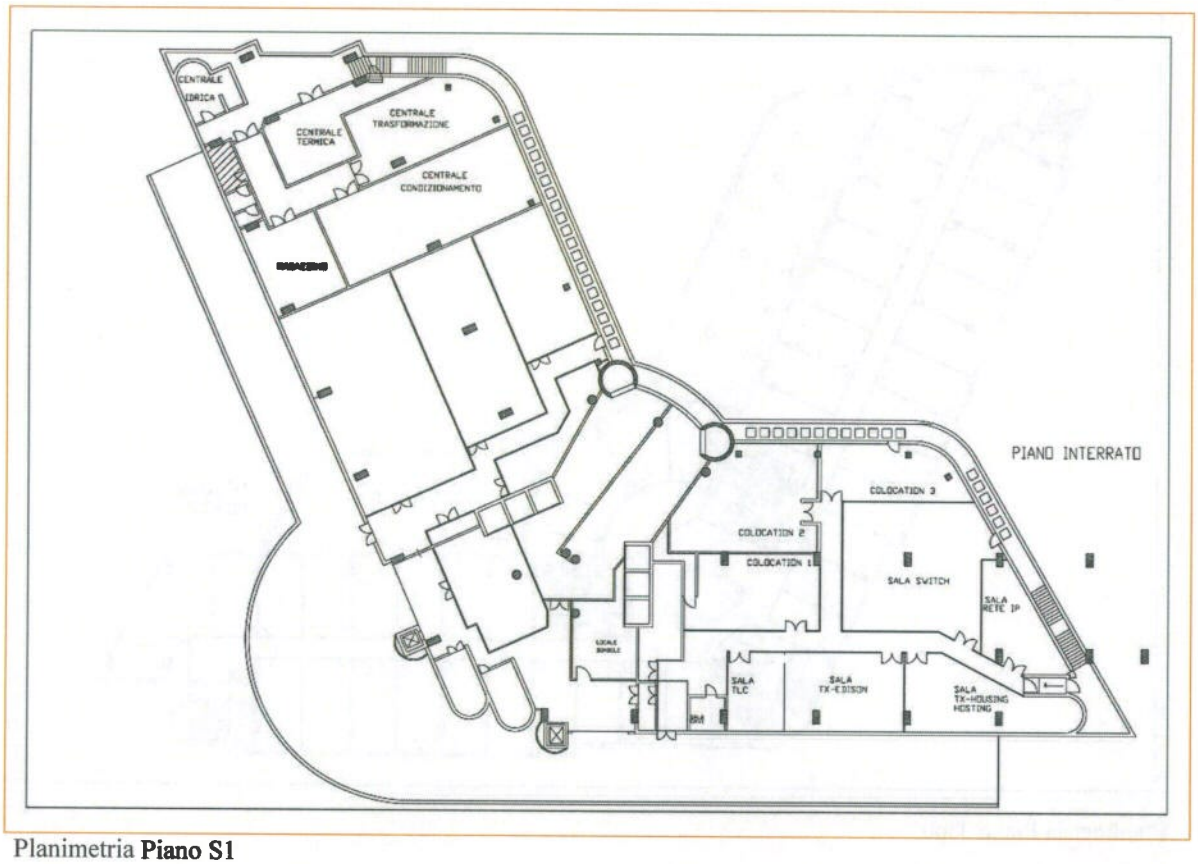


Localizzazione dell'immobile nell'ambito della zona di riferimento

Planimetrie e disegni tecnici

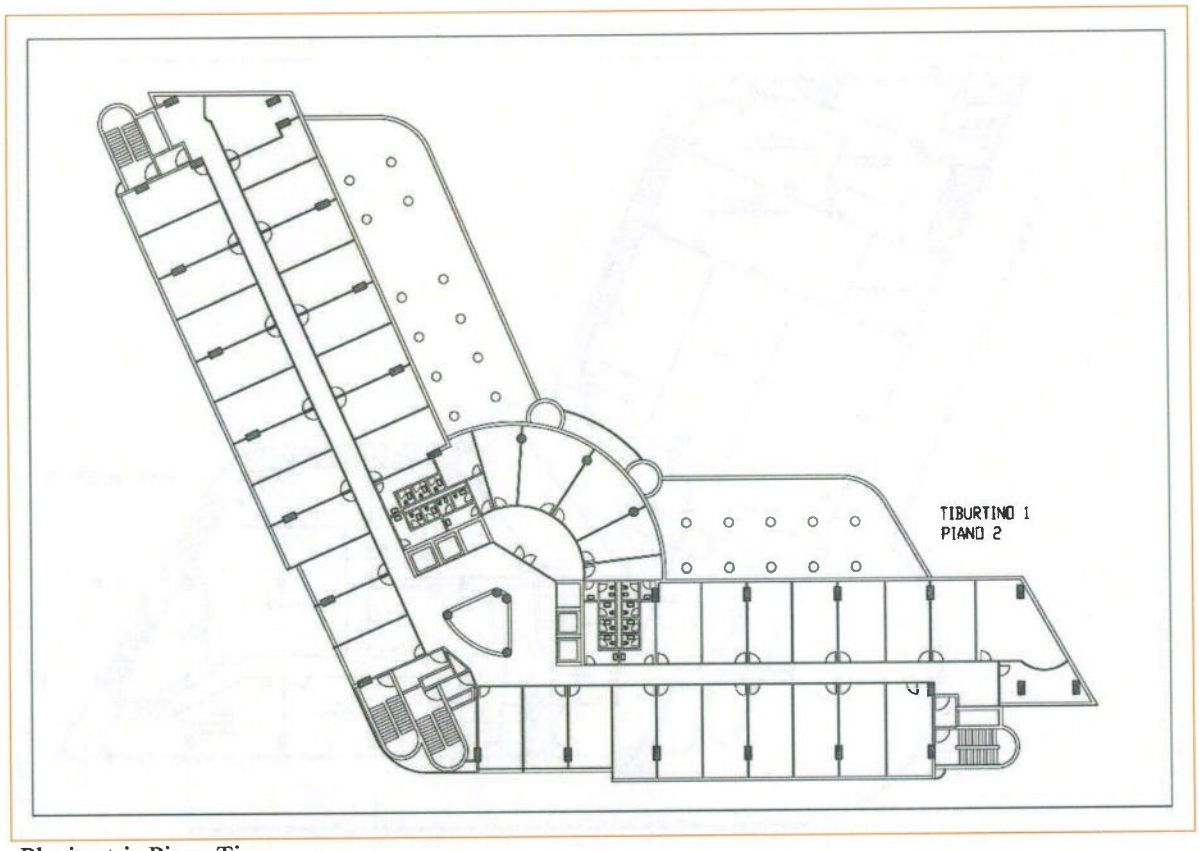


Estratto di mappa catastale



Planimetria **Piano S1**

Planimetria Piano Terra



Planimetria Piano Tipo

Documentazione fotografica

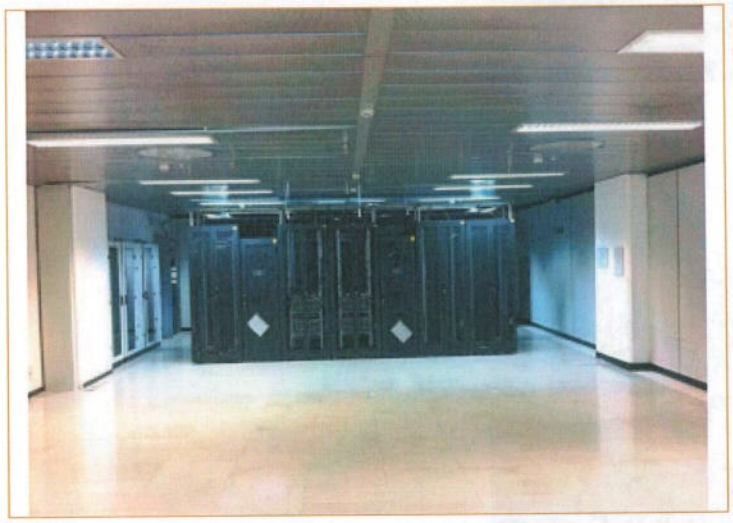
Veduta generale

Esterni – ingresso principale

Vista impianti condizionamento (copertura)

Interni (reception)

Centrale termica



CED

Interni – spazi non utilizzati

Interni – spazi non utilizzati

Interni - uffici

ione di STAMPA

TTI

ING

VA
IA

Codice asset immobiliare: RM-000696

Progetto: VF-11-0012.00003 - Asset Roma-Valutazione

Status: AS IS

Descrizione:

Entity	Floor	Use	Land area [mq]	GBA-Gross Building Area [mq]	Open/Uncovered Building Areas [mq]	Weight [%]	GLA-Gross Lettable Area [mq]	Number / Quantity [n]	Rental situation	MKT Benchmark (upgraded) Unitary avg sales price [Euro/mq]	MKT Benchmark (upgraded) VPV [Euro]	Adequacy Costs Cost di adeguamento [Euro/mq]	Adequacy Costs [Euro]	Status AS IS Unitary VPV [Euro/mq]	Status AS IS VPV [Euro]	Notes
FA: Fabbricato 01		Autorimessa Terziario	3.213	14.970	543		13.988	229			18.716.792		189.381		18.527.411	
Corpo di Fabbrica			-	14.970	543		13.988	175	0% Vacancy		18.716.792		189.381		18.527.411	
FA: Fabbricato 01	-2	Autorimessa		3.600		100%	3.600	175	001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	825	2.970.000		-	825	2.970.000	Superficie catastale - num. posti assunti dalla doc. fornita
FA: Fabbricato 01	-1	Connettivo orizzontale		284		0%	-		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.		-		-	-	-	
FA: Fabbricato 01	-1	Connettivo verticale		10		0%	-		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.		-		-	-	-	
FA: Fabbricato 01	-1	Locale tecnico		399		0%	-		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.		-		-	-	-	
FA: Fabbricato 01	-1	Deposito/Stoccaggio		872		100%	872		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	825	719.400		-	825	719.400	
FA: Fabbricato 01	-1	Funzioni tecnologiche		817		100%	817		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	825	674.025		-	825	674.025	
FA: Fabbricato 01	-1	Altro		260		0%	-		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.		-		-	-	-	Intercapedine perimetrale
FA: Fabbricato 01	0	Portico/Loggiato			66	0%	-		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.		-		-	-	-	
FA: Fabbricato 01	0	Connettivo orizzontale		140		100%	140		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	1.650	231.000		-	1.650	231.000	
FA: Fabbricato 01	0	Connettivo verticale		190		100%	190		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	1.650	314.028		-	1.650	314.028	
FA: Fabbricato 01	0	Terziario		2.056		100%	2.056		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	1.650	3.392.400		-	1.650	3.392.400	
FA: Fabbricato 01	1	Connettivo verticale		169		100%	169		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	1.650	279.065	30	5.074	1.620	273.991	Superfici non utilizzate
FA: Fabbricato 01	1	Connettivo orizzontale		163		100%	163		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	1.650	269.462	30	4.899	1.620	264.562	Superfici non utilizzate
FA: Fabbricato 01	1	Terziario		1.772		100%	1.772		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	1.650	2.923.454	30	53.154	1.620	2.870.300	Superfici non utilizzate
FA: Fabbricato 01	1	Altro		10		0%	-		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	1.650	-		-	-	-	Cavedi
FA: Fabbricato 01	1	Terrazzi			477	0%	-		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.		-		-	-	-	
FA: Fabbricato 01	2	Connettivo verticale		169		100%	169		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	1.650	279.065	30	5.074	1.620	273.991	Superfici non utilizzate
FA: Fabbricato 01	2	Connettivo orizzontale		163		100%	163		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	1.650	269.462	30	4.899	1.620	264.562	Superfici non utilizzate
FA: Fabbricato 01	2	Terziario		1.772		100%	1.772		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	1.650	2.923.454	30	53.154	1.620	2.870.300	Superfici non utilizzate
FA: Fabbricato 01	2	Altro		10		0%	-		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.		-		-	-	-	Cavedi
FA: Fabbricato 01	3	Connettivo verticale		169		100%	169		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	1.650	279.065	30	5.074	1.620	273.991	Superfici non utilizzate
FA: Fabbricato 01	3	Connettivo orizzontale		163		100%	163		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	1.650	269.462	30	4.899	1.620	264.562	Superfici non utilizzate
FA: Fabbricato 01	3	Terziario		1.772		100%	1.772		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.	1.650	2.923.454	30	53.154	1.620	2.870.300	Superfici non utilizzate
FA: Fabbricato 01	3	Altro		10		0%	-		001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.		-		-	-	-	Cavedi
Terreni di pertinenza (sedime+aree/opere esterne)			3.213	-	-		-	54			-		-		-	
FA: Fabbricato 01	0	Sedime di fabbricato	2.386						001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.		-		-	-	-	
FA: Fabbricato 01	0	Piazzale	827						001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.		-		-	-	-	
FA: Fabbricato 01	0	Posti auto scoperti						54	001-Cloudtalia Telecomunicazioni S.p.A.		-		-	-	-	Posti auto da delimitazioni riscontrate in sopralluogo
Impianti/Macchinari			-	-	-		-	-			-		-		-	
			3.213	14.970	543		13.988	229		1.338	18.716.792	13	189.381	1.325	18.527.411	

15.513 GROSS AREA TOTALE

9.271 di cui fuori terra 8.699 di cui fuori terra

ALL. 3 – LIMITI DELLA STIMA E CONDIZIONI AL CONTORNO

Modus operandi e condizioni specifiche

1 Il sottoscritto, su incarico di K2Real, che ha ricevuto incarico dal Cliente per l'attività di redazione della presente perizia di stima ha indicato espressamente la Data di Riferimento alla quale sono riferiti i giudizi di valore raggiunti. Il giudizio di valore espresso è basato sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla Data di Riferimento, nonché sulla situazione urbanistica, edilizia e manutentiva del bene, come verificata e/o secondo assunzione, alla medesima data.

2 K2Real non ha proceduto al *rilievo metrico in situ* finalizzato alla verifica dell'area e delle dimensioni del bene immobile oggetto della presente analisi.

3 K2Real non ha eseguito alcuna indagine ambientale, ma ha ipotizzato, ai fini valutativi, la conformità del bene in questione a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. K2Real inoltre, ha assunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

4 L'analisi che K2Real ha eseguito esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.

5 K2Real, salvo diversamente previsto, non ha eseguito verifiche circa la compatibilità del bene immobile con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

6 K2Real, salvo diversamente previsto, non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

7 I valori espressi non comprendono l'IVA e non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente connessi alla vendita e/o alla acquisizione del bene.

8 K2Real ha svolto delle indagini di mercato i cui risultati considera rappresentativi della situazione di mercato alla Data di Riferimento della presente valutazione. Tuttavia non si esclude che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta riferibili alle attività analizzate che possano, seppur non significativamente, variare parte dei parametri unitari utilizzati quali dati di input nella presente analisi. Inoltre si precisa che eventuali aspetti che

riguardano i temi della sostenibilità non riflettono i criteri per uno specifico operatore, ma quelli più generali di mercato.

9 K2Real, ai fini valutativi, ha presupposto che il diritto di proprietà sia valido ed efficace, esercitato nell'ambito dei confini e pienamente trasferibile, che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso procedure ordinarie.

10 In seno agli output di progetto, e negli allegati che li completano, sono contenute, sia in forma esplicita che implicita, previsioni e proiezioni relative all'andamento del principale mercato di riferimento in cui si colloca il bene. Data tuttavia l'impossibilità di prevedere con certezza gli eventi futuri, qualsiasi conclusione relativa alle previsioni economiche e finanziarie contenute negli output di progetto non può essere considerata certa, ne' i commenti presentati da K2Real possono essere considerati una garanzia degli sviluppi previsti.

11 K2Real, considerato anche che i rendimenti passati non sono indicativi di rendimenti futuri, non fornisce alcuna garanzia di raggiungimento da parte del Cliente degli obiettivi di investimento prefissati né assume alcuna responsabilità per eventuali inesattezze dei dati riportati e/o elaborati in seno agli output di progetto e/o negli allegati che li completeranno, nè delle opinioni basate su tali dati, che fossero analogamente riportate negli output di progetto e/o negli allegati che li completeranno.

12 K2Real non assume alcuna responsabilità per eventuali inesattezze dei dati riportati e/o elaborati nel presente documento, e negli allegati che lo completano.

Disclaimer & General Agreement

Indipendenza & precisazioni di merito

K2Real ha agito in qualità di Consulente Indipendente. In particolare, si precisa che K2Real è stata la prima società in Italia formalmente riconosciuta quale "Chartered Surveyors" a livello societario (i.e. "Chartered Surveying Company") dall'organismo internazionale RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors e che l'Arch. Giovanni Zecchini, che ha elaborato la presente relazione di stima, è altresì iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al N. 9415. Si precisa che K2Real, e nella fattispecie l'Arch. Giovanni Zecchini designato, possiede una conoscenza adeguata del mercato specifico e capacità professionali e conoscenze sufficienti per effettuare la valutazione con competenza. Si dichiara inoltre che K2Real, conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di Fondi Immobiliari nonché dal codice deontologico RICS, si impegna ad astenersi dalla valutazione in caso di conflitto di interessi in relazione ai beni da valutare, dandone tempestiva comunicazione al Committente.

Informazioni

Tutte le informazioni ed i dati forniti dal Cliente (o da chi per essa), sui quali K2Real ha basato le proprie considerazioni e giudizi di valore, sono stati assunti quali attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito della commessa una loro sistematica verifica. K2Real non assume pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento del progetto, ancorché raccolte presso fonti attendibili, a meno che non rientrasse espressamente nell'oggetto della commessa la verifica di tali informazioni e dati.

Riservatezza

K2Real si è obbligata a mantenere strettamente riservati tutti i dati e le informazioni, relativi all'oggetto della commessa ed al suo svolgimento, e a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità.

K2Real si è obbligata a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196).

K2Real si è riservata il diritto di mostrare documenti di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità, svolte da enti accreditati ai quali K2Real è associata o intende associarsi. Sia K2Real che gli enti di certificazione garantiranno, per queste forme di accesso ai dati, la medesima riservatezza. Le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:

(i) esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;

(ii) le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a K2Real, siano già pubbliche;

(iii) le informazioni siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.

Incertezza di scenario

A seguito dei recenti sviluppi occorsi in ambito finanziario, che hanno provocato notevoli effetti di restrizione del credito e carenza di liquidità e, più in generale, della crisi e della recessione globale che hanno coinvolto molte economie, compresa quella italiana, si registrano situazioni di estrema incertezza riguardanti l'evoluzione prevedibile dello scenario di mercato futuro, con conseguenze evidenti in termini di rischiosità e di volatilità sia dei valori di vendita che dei canoni di locazione degli immobili. Sulla base di queste considerazioni si consiglia pertanto, nel caso ci si appresti ad effettuare transazioni concrete, di fare riferimento a stime aggiornate che tengano conto dell'evoluzione di tali eventi.

Limitazioni d'uso delle risultanze di progetto

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, potrà utilizzare le risultanze del progetto svolto da K2Real. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo delle medesime risultanze e non potrà consentire a terzi di considerarle quali sostitutive di quelle eventualmente derivanti da proprie verifiche. Il Cliente, d'altro canto, non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, le risultanze del progetto svolto da K2Real, il materiale di proprietà di K2Real, l'oggetto della commessa, del servizio e del ruolo svolto da K2Real, fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.

La presente relazione di stima potrà essere utilizzata esclusivamente per le finalità pattuite tra le parti e secondo le avvertenze specificate nel documento stesso. Ogni altro uso è considerato improprio. Il possesso del suddetto documento – in originale o in copia – non dà dunque il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del detto documento (in particolare, né le conclusioni né la firma o l'identità dei membri di K2Real che hanno firmato la relazione, né l'affiliazione alle organizzazioni professionali dei membri di K2Real) potranno essere divulgati a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di K2Real.

Standards professionali

K2Real ha svolto i servizi di cui trattasi conformemente agli standards professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o assoggettati a cambiamenti nel corso del tempo. Il Cliente dovrà giudicarne l'operato sulla base di quanto pattuito tra le parti e sulla base degli standards professionali applicabili.