

Spettabile
**DeA Capital Real Estate
SGR S.p.A.**
Via Brera, 21
20121 Milano
**c.a. Arch. Grazia Giusti
Ing. Claudia Aronica**

Roma, 14 dicembre 2018

Oggetto: Parere di congruità relativo alla cessione dell'immobile ad uso centrale telefonica situato in Roma (RM), Via Democrito, 10 (cod. identificativo SGR n°25) - facente parte del Patrimonio del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "ATLANTIC 2 - BERENICE"

Egregi Signori,

in relazione all'incarico di Esperto Indipendente del "Fondo Atlantic 2 - Berenice" conferito a Contea Valutazioni S.r.l. (di seguito "Contea") da DeA Capital SGR S.p.A. (il "Committente"), nel seguito esprimiamo il parere di congruità relativo alla cessione dell'immobile da cielo a terra avente destinazione centrale telefonica situato nel quadrante suburbano Sud di Roma (RM), in Via Democrito, 10 ("l'Immobile"), di superficie commerciale pari ad 1.850 mq circa, interamente locato, identificato presso il catasto fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1114, Particella 1213, Subalterno 502.

Considerato che:

- il valore di mercato stimato in data 30 giugno 2018 dalla scrivente per l'Immobile pari a € 1.510.000 (si faccia riferimento alla valutazione dell'immobile per la sua descrizione dettagliata, le consistenze, la metodologia valutativa adottata ed i riferimenti di mercato);
- il valore di mercato alla data del 13 dicembre 2018, stimato tenendo conto dell'aggiornamento dei tassi di inflazione e di attualizzazione assunti e dell'incremento dell'IMU e della TASI a seguito di un accertamento catastale **risulta pari ad € 1.440.000.**
- la stima del valore di mercato del bene è stata eseguita adottando la metodologia economica con criterio finanziario, così come per gli altri immobili di proprietà del Fondo;
- il prezzo di acquisto offerto pari ad € **1.400.000** come desunto dalla documentazione esaminata, risulta inferiore del 2,8% circa rispetto a quanto stimato dalla scrivente alla data di osservazione del 14.12.2018.

Sulla base delle considerazioni sopra enunciate il prezzo di acquisto proposto, collocandosi all'interno del *range* di valori (+/-10%) solitamente ritenuto adeguato nella più recente prassi valutativa, **sia da ritenersi congruo**, fermo restando quanto già argomentato nella relazione di valutazione al 30.06.2018 che qui si richiama integralmente per gli approfondimenti del caso, e nell'aggiornamento al 13.12.2018 di cui sopra.

Distinti saluti.



Dott. Ing. Edoardo Viganò, FRICS
(*Amministratore Unico*
Contea Valutazioni S.r.l.)