



Spettabile

**DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A.**

Via Brera, 21

20121 - Milano

Milano, 23 Maggio 2023

Ns. Rif.: SV/val 23. 7929-A

**OGGETTO:** PARERE DI CONGRUITÀ INERENTE L'OFFERTA D'ACQUISTO RELATIVA AL COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO IN SALUZZO (CN) VIA VITTIME DI BOLOGNA 1- proposta IMMOBILIARE MI.RO Sas

Facendo seguito all'incarico affidatoci (mail del 23 Maggio 2023) da **DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A.**, Società che gestisce il Fondo Immobiliare denominato "**FONDO ATLANTIC 1**", Praxi S.p.A., in qualità di Esperto Indipendente del Fondo, ha analizzato la proposta irrevocabile d'acquisto presentata dalla società **IMMOBILIARE MI.RO. Sas** (ALLEGATO A), inerente la porzione immobiliare in oggetto, per un importo complessivo di € **1.238.000**.

Finalità dell'analisi è l'espressione del nostro parere professionale relativamente alla proposta di acquisto presentata, con riferimento alla stima del **31 Dicembre 2022 rif. SV/val 22.7540**, da noi redatta nell'ambito della valutazione del Fondo Immobiliare denominato **Atlantic 1**.

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Global Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della 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 in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2022 – IVS 104 Section 30.1; RICS Red Book 2022 – VPS4 4).

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards – edizione 2022 e da RICS Valuation – Global Standards 2022 ("Red Book").  
PRAXI è Società di Valutazione "regulated by RICS" [Firm n° 710985].

### ***Descrizione proprietà immobiliare***

L'immobile in oggetto è stato realizzato negli anni 80-90 come supermercato food di servizio alla zona nord-est del comune di Saluzzo e all'adiacente quartiere residenziale popolare, ma stante le ridotte dimensioni del territorio comunale di Saluzzo risultava fruibile all'intero comparto.

Il complesso risulta dismesso almeno da 5 anni ma risulta tutto sommato ancora in sufficienti condizioni manutentive anche se un suo riutilizzo per qualsiasi uso, richiederà interventi radicali ad impianti e finiture. La porzione più ampia risulta adibita a supermercato food di medie dimensioni mentre sul fronte strada sono presenti alcune unità commerciali autonome (bar, ristorante, lavanderia e farmacia) anch'esse dismesse.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: Piani interrati: 1 Piani fuori terra: 2  
Struttura portante: in cemento armato; Tamponamenti: in cemento armato; parziale rivestimento su fronte strada con fascia di vetrata ai fini estetici; Copertura: piana realizzata, solaio laterocemento e manto di impermeabilizzazione con strato di ghiaietto; Serramenti: in metallo e vetrocamera; portoni scorrevoli; vetrine e serrande metalliche per i negozi; Pavimentazioni: in gres e in ceramica; Scale: in cemento armato; solai in laterocemento  
Finiture interne: divisori interni, parziali controsoffitti, celle frigorifere; Finiture esterne: scale esterne per accesso piano seminterrato; Impianti: riscaldamento con pompe di calore e condizionamento con gruppi frigo e UTA); impianti sicurezza e impianto antincendio.

### ***Oggetto della proposta d'acquisto***

E' stata oggetto di analisi un complesso immobiliare a destinazione commerciale. L'immobile risulta libero ed ha una superficie commerciale pari a 2.230 mq. circa.



Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dalla documentazione fornitaci, la proprietà in oggetto risulta così individuata:

Comune di Saluzzo

*Catasto Fabbricati*

| Foglio | Particella | Sub | Indirizzo                 | Categoria | Consistenza mq | Rendita € |
|--------|------------|-----|---------------------------|-----------|----------------|-----------|
| 49     | 3          | 1   | Via Torino 1 piano T      | BCNC      |                |           |
| 49     | 3          | 3   | Via Torino 1 piano T-1    | BCNC      |                |           |
| 49     | 3          | 4   | Via Torino 1 piano T-1    | BCNC      |                |           |
| 49     | 3          | 6   | Via Torino 1 piano T      | C/1       | 61             | 1.238,10  |
| 49     | 3          | 7   | Via Torino 1 Piano T      | C/1       | 77             | 1.562,85  |
| 49     | 3          | 8   | Via Torino, 1 Piano S1-T  | C/1       | 200            | 4.059,35  |
| 49     | 3          | 9   | Via Torino 1 piano S01    | D/1       |                | 102,00    |
| 49     | 3          | 10' | Via Torino 1 piano S1-T-1 | D/8       |                | 15.286,00 |

E' stata oggetto di analisi la proprietà immobiliare comprensiva degli impianti generici di pertinenza (elettrico, idrico, termico, ecc.).

### Analisi e Sintesi dei termini dell'offerta d'acquisto

I principali termini della proposta sono riportati di seguito in sintesi:

- Proposta d'acquisto per un prezzo pari a **€ 1.238.000**

La valutazione è stata condotta applicando il **metodo dell'attualizzazione dei flussi di cassa (DCF)**.

Gli immobili a reddito o potenzialmente tali sono stati stimati attualizzando il cash-flow netto generato dai contratti di affitto in essere e/o prospettici; il prezzo di cessione finale di ciascun bene (Terminal Value) è stato determinato proiettando a fine periodo il canone di affitto di mercato, utilizzando un going-out cap rate che incorpora un adeguato spread, per tenere conto del rischio insito nella proiezione a lungo termine.

Il **Valore di Mercato** del complesso immobiliare oggetto del presente parere, a cui la stima perviene con riferimento alla data del **31 Dicembre 2022 rif. SV/val 22.7540**, è pari a complessivi **€ 1.180.000** nella attuale situazione di immobile libero.

Per ogni ulteriore approfondimento in merito alla valutazione, si rimanda ai documenti inerenti la stima del Fondo Immobiliare denominato "*Atlantic 1*", con riferimento alla data del **31 Dicembre 2022**,

### ***Giudizio di congruità***

Alla luce di quanto suindicato, è nostra opinione che, **l'offerta d'acquisto** presentata dal suindicato proponente e in particolare, il relativo importo offerto pari a € **1.238.000**, pervenuti a seguito di trattativa privata, **possa essere ritenuta congrua**, in quanto, le condizioni indicate nell'offerta d'acquisto sono allineate ai processi di acquisizione, e l'importo offerto risulta superiore al valore di stima.

*Il presente giudizio di congruità è sottoscritto da Antonio Gamba in qualità di Legale Rappresentante di PRAXI S.p.A. e da Massimo Maestri in qualità di Responsabile Tecnico della valutazione; si dichiara che entrambi i firmatari sono in possesso dei requisiti prescritti dal comma 2 dell'art. 16 del DM 30/2015.*

Restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, cogliamo l'occasione per porgere i migliori saluti.

Praxi S.p.A.  
*Responsabile Tecnico*  
Massimo Maestri MRICS  
Registered Valuer



Praxi S.p.A.  
*Legale Rappresentante*  
Antonio Gamba



**DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.**

**Fondo Atlantic 1**

**ALLEGATO A**

Spettabile  
DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.  
Via Mercadante n. 18  
00198 - Roma

Il sottoscritto/a Vincenzo Torchio nato/a Asti il 18/10/1954 residente a Asti Località Valmanera 20 C.F. TRCVCN54R18A479B in qualità di legale rappresentante della società IMMOBILIARE MI.RO sas con sede in Asti Località Valgera 110\A iscritta alla CCIAA di Asti al n 96317 CF 11378130154 P.I. 01191810058 (di seguito "Proponente"),  
per il tramite dell'agenzia di intermediazione immobiliare Ipi agency (di seguito "Intermediario"), con sede in Torino via Nizza n. 262

### **PROMETTE IRREVOCABILMENTE DI ACQUISTARE**

a corpo e non a misura, l'immobile sotto descritto, comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni, alle condizioni di seguito indicate:

#### **1) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Immobile sito in Comune Saluzzo Via Vittime di Bologna piano terreno proprietà intestata a DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. – Fondo Atlantic (il "Venditore")  
con destinazione d'uso Commerciale  
Composizione Spazio a destinazione commerciale oltre ad interrato  
attualmente locato/occupato in regime di indennità ad uso.....  
da: Sig./Società .....(ovvero libero LIBERO

#### **2) PREZZO DI ACQUISTO OFFERTO**

Euro 1.238.000,00 (Unmilione duecentotrentottomila\00) IVA esclusa;

#### **3) CONDIZIONI DI PAGAMENTO**

##### **a) alla sottoscrizione della presente proposta**

Euro 70.000 (Settantamila/00)

vengono versati a mani dell'Intermediario, che rilascia ricevuta a titolo di deposito cauzionale infruttifero, con assegno Bancario n. 0301030201-04 non trasferibile, intestato a DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. – Fondo Atlantic 1,  
tratto sulla banca Crs agenzia di Torino

L'Intermediario è fin d'ora autorizzato dal Proponente a consegnare tale somma

Il proponente provvederà, in caso di accettazione della presente proposta, a sostituire l'assegno di cui al punto 3a con un bonifico di pari importo intestato al Venditore

Il proponente si impegna, altresì, a versare ulteriori € 30.000,00 entro il 30/6/23 sempre a mezzo bonifico bancario

In tale caso, il predetto importo verrà imputato quale caparra confirmatoria ed acconto del prezzo complessivo di vendita.

Successivamente, qualora non si pervenisse alla stipula dell'atto pubblico di acquisto per causa imputabile al Proponente, l'importo versato a titolo di caparra sarà, comunque, definitivamente ritenuto dal Venditore, che provvederà ad emettere la relativa fattura, nell'ambito della quale sarà incorporato quanto dovuto a titolo di IVA.

IMMOBILIARE MI.RO SAS

**b) all'atto notarile**

Euro 1.138.000 (Unmilionecentotrentottomila\00) mediante mandato irrevocabile di bonifico ovvero a mezzo di uno o più assegni circolari con clausola di non trasferibilità.

*(Nel solo caso di finanziamento della rimanente parte del prezzo di acquisto)* L'importo del finanziamento dovrà essere messo direttamente a disposizione del Venditore da parte dell'istituto bancario, esperite le formalità necessarie.

L'atto pubblico di acquisto, che dovrà avvenire in Roma, a cura del Notaio Ganelli, con studio in Torino corso Galileo Ferraris 73, verrà stipulato entro e non oltre il 30 Settembre 2023, a nome del sottoscritto Proponente o di persona fisica e/o giuridica da nominarsi e comunicare, con lett. a/r, al Venditore almeno 15 giorni prima della stipula.

Ogni spesa, imposta o tassa inerente all'acquisto sarà a carico del Proponente, mentre il Venditore procederà ad emettere fattura per l'intero importo corrisposto a titolo di prezzo d'acquisto.

L'immobile in oggetto, al momento dell'atto notarile, verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come il Venditore lo possiede e ha diritto di possedere, come visto e gradito dal Proponente, con tutte le eventuali servitù attive e passive.

La parte sottoscritta dichiara di non volersi avvalere della normativa "deposito prezzo" di cui al comma 63, lett.c) dell'art. 1 della L. 27.12.2013, n. 147, che prevede la facoltà di richiedere che l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, venga versato dal notaio rogante su conto dedicato ex L. 124/2017, per essere successivamente svincolato alla parte venditrice, eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto.

**4) TERMINE DI VALIDITA' DELLA PROPOSTA**

La presente proposta è irrevocabile per 30 giorni dalla data di sottoscrizione e scade il 22/6/23

**5) COMUNICAZIONE DELLA PROPOSTA**

L'Intermediario si obbliga a dare avviso della presente proposta al Venditore entro e non oltre 3 giorni dalla data di sottoscrizione.

**6) CONCLUSIONE DEL CONTRATTO**

La presente proposta si perfezionerà non appena il Proponente avrà conoscenza dell'accettazione della proposta stessa da parte del Venditore; la relativa comunicazione, che potrà pervenire al Proponente anche tramite l'Intermediario, dovrà avvenire entro e non oltre il termine di validità della proposta - 30 giorni - di cui al precedente punto numero 4). Trascorso tale termine, senza che sia intervenuta accettazione da parte del Venditore, la proposta si intenderà caducata di ogni effetto senza diritto del Proponente a compensi, indennizzi o risarcimenti di sorta, salvo la restituzione dell'importo di euro 70000 (Settantamila\00), versato a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto l'Informativa sul Trattamento dei Dati Personali ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) N. 2016/679 del 27 aprile 2016.

Il Proponente

 **IMMOBILIARE MI.RO SAS**

L'Intermediario, anche per ricevuta del deposito di cui al paragrafo 3) a).



Luogo e data

Asti, 22/05/2023

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 ed 1342 del c.c. il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 4) Termine di validità della proposta; 6) Conclusione del contratto.

Il Proponente

 **IMMOBILIARE MI.RO SAS**

Firma del Venditore per l'accettazione proposta

.....

Luogo e data

Asti, 22/05/2023