



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0834-4-2018	Data/Ora Ricezione 14 Marzo 2018 17:20:04	MIV - Quote
---	---	-------------

Societa' : INVESTIRE SGR

Identificativo : 100199

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : INVIMMSGRN03 - Galimberti

Tipologia : REGEM

Data/Ora Ricezione : 14 Marzo 2018 17:20:04

Data/Ora Inizio : 14 Marzo 2018 17:20:05

Diffusione presunta

Oggetto : Securfondo - vendita unità immobiliare in
Milano, via Carducci

Testo del comunicato

Vedi allegato.

**COMUNICATO STAMPA
DISINVESTIMENTO PER SECURFONDO**

Vendita unità immobiliare del fondo “Securfondo” – Via Carducci 29 – Milano.

14 marzo 2018 – Investire SGR S.p.A. rende noto che in data odierna è stato sottoscritto il contratto di compravendita per cessione di una unità residenziale dell’immobile sito in Milano, Via Carducci 29 di proprietà del fondo di investimento alternativo, quotato sul segmento MIV di Borsa Italiana, gestito dalla SGR e denominato “SECURFONDO”. L’unità immobiliare, posta al secondo piano, oltre a box e cantina, è stata venduta per un prezzo complessivo pari ad € 1.050.000.

L’Esperto Indipendente del fondo in data 26 gennaio 2018 ha rilasciato il proprio giudizio, allegato al presente comunicato, ritenendo congruo il prezzo di vendita.

La parte acquirente non ha alcun legame con il gruppo di appartenenza della Società Investire SGR S.p.A.

Investire Immobiliare SGR S.p.A. 26 gennaio 2018

Securfondo - Parere di Congruità

Comune di Milano – Via Carducci, 29

Roma, 26 gennaio 2018
Rif. n. 9679,13

Spettabile
Investire Immobiliare SGR SpA
Piazza del Gesù, 48
00186 ROMA

Alla cortese attenzione dell'Arch. Paola Malentacchi

OGGETTO: SERVIZI DI CONSULENZA PER IL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO DENOMINATO "SECURFONDO" – REDAZIONE DEL PARERE DI CONGRUITA', CON PROTOCOLLO "DESK", DELLA PROPOSTA DI ACQUISTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN MILANO, VIA CARDUCCI, 29.

Egregi Signori,

con la presente Duff & Phelps REAG S.p.A (di seguito REAG) invia il Parere di Congruità in riferimento alla proposta di acquisto da Voi ricevuta per l'Unità Immobiliare ubicata in Milano, Via Carducci, 29.

il

Il servizio di consulenza è stato effettuato in ragione di un'eventuale operazione di cessione (vendita) immobiliare.

Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso.

“Unità immobiliare” (di seguito la “Proprietà”): indica la singola e determinata porzione di un fabbricato costituito da più “unità immobiliari” (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

“Valore di Mercato” indica “(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà può 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, con cautela e senza coercizioni”. (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).

“Valore di Pronto Realizzo” indica l'ammontare che può ragionevolmente essere ricevuto dalla vendita di una proprietà in un arco di tempo più breve rispetto al periodo di commerciabilità cui la definizione di Valore di Mercato fa riferimento.

“Parere di Congruità” indica l'attività di indagine, di analisi critica e di elaborazione dati condotta da REAG sulla documentazione relativa, fornita dal Cliente, con l'indicazione del prezzo congruo e/o delle eventuali divergenze riscontrate.

Descrizione generale della proprietà

Oggetto del presente Parere di Congruità è l'analisi della Proposta di Acquisto di un'unità immobiliare, ad uso residenziale, sita nel Comune di Milano, via Carducci, 29.

L'unità immobiliare in oggetto, libera (non locata), è catastalmente distinta come segue:

- Abitazione: foglio 386 mappale 71 sub 837 cat. A/2
- Box: foglio 386 mappale 71 sub 704 cat. C/6
- Cantina: foglio 386 mappale 71 sub 820 cat. C/2

L'abitazione, sita al piano 2° di un edificio del 1950 recentemente ristrutturato, presenta un ottimo stato manutentivo.

Il mercato di riferimento

L'indagine di mercato condotta in sede di redazione del Parere di Congruità, in modalità DESK, nella microzona di riferimento, ha permesso di determinare il range di valori di mercato (proposti e/o richiesti) relativi ad unità immobiliari, in buone condizioni manutentive, aventi caratteristiche funzionali, tipologiche e dimensionali simili a quelle della Proprietà oggetto di analisi. I valori di mercato risultano compresi in un range di 5.000 €/mq e 10.000 €/mq

Criteri Valutativi

Nella predisposizione del Parere di Congruità REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato:

- **Metodo comparativo (o del Mercato):** si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili ad essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

REAG, inoltre:

- ha visionato la Proposta di Acquisto dell'Unità Immobiliare (fornita dal Cliente) del 15/01/2018;
- non ha analizzato né considerato, in sede di redazione del presente Parere di Congruità, tempistiche e modalità di pagamento definite dal potenziale acquirente nella proposta di acquisto;
- ha tenuto conto, nella redazione del Parere di Congruità, del Valore di Mercato della proprietà determinato in sede di valutazione semestrale al 31/12/2017, alla quale si fa ogni più ampio rimando, pari a **EURO 1.102.000,00 (Euro Unmilionecentoduemila,00)**;
- ha effettuato, in sede del presente Parere di Congruità, un'analisi del mercato immobiliare di riferimento i Valori di mercato alla data del presente Parere di Congruità, confrontandoli al Prezzo di Offerta definito nella proposta fornita dal Cliente.

Conclusioni

Il Parere di Congruità è stato espresso da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;

nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

Il Parere di Congruità in oggetto è stato redatto in modalità "desk" senza eseguire alcun sopralluogo sulla proprietà, ma si è basato esclusivamente su dati afferenti lo stato dei luoghi (stato manutentivo e di possesso) forniti dal Cliente, oltre che sulle analisi di mercato aggiornate in sede del presente giudizio di congruità oltre alle informazioni derivanti dalla precedente valutazione predisposta alla data del 31/12/2017. Per tali ragioni REAG ha espresso un'indicazione di valore a titolo puramente orientativo, che non potrà in alcun modo sostituire i risultati ottenuti con relative adeguate verifiche di tipo "full". Il suddetto valore è da intendersi ricompreso all'interno di un range di tolleranza del +/- 15%. Eventuali successive valutazioni condotte in modalità "full" (con sopralluogo, analisi di mercato ed analisi urbanistica in loco) potranno comportare eventuali scostamenti del valore medesimo.

Il Parere di Congruità in oggetto è stato redatto in modalità "desk, eseguendo delle analisi di mercato aggiornate in sede del presente giudizio di congruità. **Il suddetto prezzo di acquisto, può ritenersi congruo, in quanto è ricompreso all'interno di un range di tolleranza del +/- 15% rispetto al valore di mercato del Complesso Immobiliare in oggetto.**

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, al metodo di valutazione applicato ed a quanto precedentemente indicato è nostra opinione che, con riferimento alla data del 26 gennaio 2018, l'offerta a Voi pervenuta per l'acquisto dell'Unità Immobiliare sita nel Comune di Milano, Via Carducci, 29, pari a:

Euro 1.050.000,00
(Euro UnmilioneCinquantamila,00);
sia da ritenersi CONGRUA.

Roma, 26 gennaio 2018
Pos. n° 9679,13

Duff & Phelps REAGS.p.A.

Redatto da:
Roberto Galbiati
Associate Director Advisory & Valuation Dept

Supervisionato e controllato da:
Andrea Putzu
Director Advisory & Valuation Dept.

Simone Spreafico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept

Fine Comunicato n.0834-4

Numero di Pagine: 10