

Deversorium Srl

Proposta di vendita del complesso  
immobiliare di via Rovigo - Messina

GIUGNO 2011

## Nota preliminare

*La Società fornisce le informazioni qui contenute su base strettamente confidenziale e riservata e sul presupposto che esse saranno usate al solo fine di prendere in considerazione la partecipazione all'Operazione. Ricevendo l'Information Memorandum, ogni destinatario riconosce la natura riservata delle informazioni ivi contenute e si impegna a non diffonderle in alcun modo e a non usare le stesse per altri fini non connessi all'Operazione.*

# Indice

1. Executive Summary
2. Descrizione dell'asset
3. Opzioni di acquisto
4. Punti di forza dell'investimento

## Appendici

1. Immagini dell'asset
2. Progetto definitivo e mappe degli impianti
3. Planimetrie catastali
4. Scheda valori di cessione dell'Agenzia del territorio

# Descrizione della proposta

Executive Summary

Sezione 1

Oggetto della proposta

Cessione complesso immobiliare adibito a centro ricettivo e di formazione ubicato nel Comune di Messina, in via Rovigo, di complessivi mq 7.031 incluse le aree di pertinenza, l'immobile è attualmente libero da persone e cose e pronto ad essere consegnato in qualsiasi momento.

Contenuti della Proposta

**OPZIONE 1: Acquisto del solo immobile della Deversorium Srl**

**OPZIONE 2: Acquisizione del 100% delle quote della Deversorium Srl**

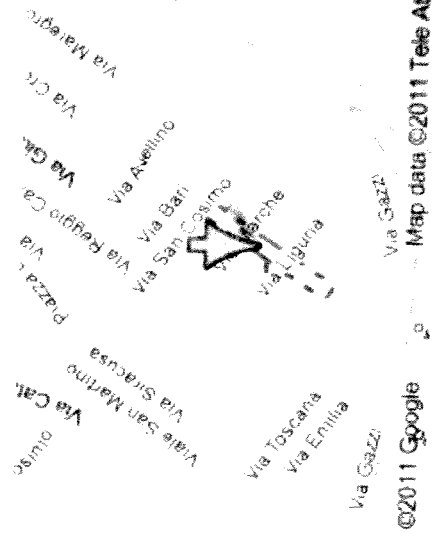
Deversorium srl in breve

La Deversorium Srl, società costituita nel 2006 con sede a Palermo, svolge la sua attività nel campo immobiliare e della consulenza societaria. Per quanto riguarda il primo in particolare, la sua attività consiste nell'acquisire, gestire, valorizzare e rivendere immobili situati in zone strategiche.

# Posizionamento e descrizione dei fabbricati

Descrizione dell'asset

Sezione 2



Il complesso immobiliare è ubicato nel comune di Messina, fra la Via Rovigo, la Via Vittorio Veneto e la Via Alessandria, costituito da due fabbricati uniti da una tettoia di collegamento, dotati di due accessi indipendenti.

Il complesso immobiliare, che si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, è interamente circondato da vie pubbliche, nella zona gravitante sulla direttrice di Via La Farina in prossimità del collegamento con lo svincolo Tangenziale di Gazzi e del Policlinico, dotata di un'ottima suscettività commerciale legata alla sua centralità ed alla facilità di raggiungere la grande viabilità. Fruisce ottimamente di tutti i servizi pubblici della città.

# Dati catastali

Descrizione dell'asset

Sezione 2

L'immobile in oggetto, realizzato nel 1985, confina nell'insieme dei due fabbricati con: Via Liguria, Via Alessandria, Via Veneto, Via Rovigo.  
E' censito nell'intero presso l'Agenzia del territorio, Catasto Fabbricati del

Comune di Messina:

1. foglio 238, particella 495, Via Alessandria, piano T-1-2, Z.c.1, categoria B/5, c.1.2, cons. mc 6.221, rendita euro 16.385,68;
2. foglio 238, particella 492, Via Vittorio Veneto, Z.c.1, categoria D/2, rendita euro 20.842,13.

E' censito nell'intero presso l'Agenzia del territorio, Catasto Terreni del  
Comune di Messina:

1. foglio 238, particella 495, Ente Urbano, 1.532 mq;
2. foglio 238, particella 492, Ente Urbano, 1.478 mq.

# Descrizione dell'asset

Descrizione dell'asset

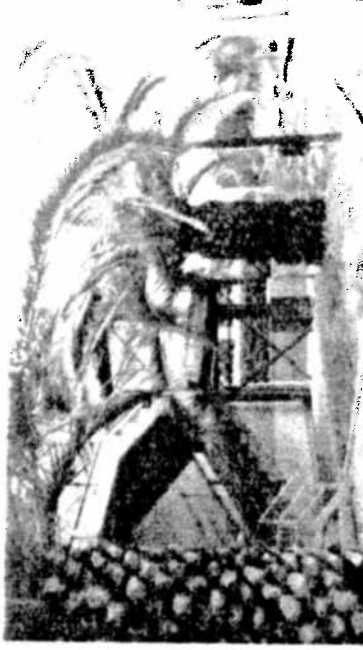
Sezione 2

Il complesso immobiliare si sviluppa su una superficie complessiva di 3.010 mq ed è composto da:

- a) fabbricato composto da tre piani fuori terra;
- b) fabbricato composto da cinque piani fuori terra e un piano seminterrato;
- c) Tettoia di collegamento tra i due fabbricati di cui ai punti a) e b);
- d) Ampio giardino e zona parcheggio (20 posti auto).

L'intero complesso ha una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio, coperture piane praticabili attualmente utilizzate ai fini impiantistici; le rifiniture sono del tipo medio adatte all'uso. Tutti i fabbricati sono dotati di uscite e scale di emergenza.

Il complesso risponde alla normale destinazione di edificio destinato alla ricettività con annessa attività di formazione.



# Le unità immobiliari

## Descrizione dell'asset

### Sezione 2

- Il corpo a tre elevazioni fuori terra (censito con la particella 495) è utilizzato per la formazione e la ricezione ed è composto al piano terra da tre aule, quattro uffici oltre i servizi igienici di piano; al piano primo l'aula magna, tre aule, una sala lettura, due uffici ed i servizi igienici di piano; al piano secondo 13 camere doppie con bagno oltre ad uno studio privato.
- Il corpo a cinque elevazioni fuori terra (censito con la particella 492) è composto da un piano sotterraneo adibito prevalentemente a deposito ove sono allocate anche la vasca di riserva idrica, l'autoclave e la centrale termica; al piano terra è ubicata la ricezione dell'intero complesso, la sala mensa con annessa cucina e varie sale ad uso ricreativo; nei quattro piani superiori sono ubicate 20 camere con bagno per piano per un totale di 80 camere.





# Ripartizioni delle superfici e quotazione di mercato

Descrizione dell'asset

Sezione 2

FABBRICATOPIANO	S	T	1	2	3	4	5	TOTALE
FABBRICATO 1 (part. 495)		553	553	553	23			1682
FABBRICATO 2 (PART. 492)	654	613	548	548	548	548	46	3505
<b>TOTALE</b>	<b>654</b>	<b>1166</b>	<b>1101</b>	<b>1101</b>	<b>571</b>	<b>548</b>	<b>46</b>	<b>5187</b>
<b>SPAZI COMUNI ESTERNI (PARCHEGGIO E GIARDINO)</b>								<b>1844</b>

Di seguito la quotazione del prezzo di cessione al mq espressa dall'agenzia del territorio per il tipo di zona e categoria dell'immobile avente le seguenti caratteristiche:

Fascia/zona: Semicentrale/MARE JUNIO, VIE: TAORMINA, G. LA FARINA, T. CANNIZZARO;  
Destinazione: Terziaria.

Tipologia	Stato conservativ o	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	NORMALE	1300	1650

# Opzione di acquisto 1

Opzioni di acquisto

Sezione 3

La prima opzione prevede la cessione del solo complesso immobiliare in oggetto.

**FABBRICATI:**  $5.187 \times 1300 \text{ €/mq} = 6.743.100$

**AREE ESTERNE:**  $1.844 \times 325 \text{ €/mq} = 599.300$

**Totale prezzo di cessione: euro 7.342.400**

I prezzi di cessione sono stati calcolati:

1. per i fabbricati applicando il valore minimo delle quotazioni al mq espresse dall'agenzia del territorio per la stessa categoria di immobili;
2. Per le aree esterne ad un  $\frac{1}{4}$  del valore di cui sopra, molto inferiore alla quotazione minima espressa dalla medesima agenzia per i posti auto scoperti (val. min. al mq € 410)

# Opzione di acquisto 2

Opzioni di acquisto

Sezione 3

**Prezzo di cessione quote sociali Deversorium srl: euro 5.038.736**

Il prezzo è stato determinato sottraendo al prezzo di cessione di cui all'opzione 1 il valore del capitale residuo del mutuo il cui valore ammonta a euro 2.053.664, e applicando uno sconto sul prezzo di cessione pari a euro 250.000

Tale opzione di acquisto presenta notevoli vantaggi economici e fiscali perché permette di acquisire l'immobile attraverso l'acquisto del 100% delle quote sociali della Deversorium srl beneficiando quindi di:

1. Un finanziamento di durata quindicinale al tasso variabile Euribor 6 mesi + 1,15 % (spread) con rata semestrale;
2. Una riduzione sul prezzo di cessione pari a euro 250.000;
3. Non imponibilità ai fini Iva dell'operazione
4. Non applicabilità imposte Ipo-catastali.

# Finanziamento – Termini e condizioni principali

Opzioni di acquisto

Sezione 3

Finanziamento Deversorium Srl	
Tipologia Finanziamento	Mutuo fondiario
Banca Finanziatrice	Banca Nuova S.p.A.
Mese Sottoscrizione / Rimborso	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dicembre 2004</li><li>• Dicembre 2019</li></ul>
Importo	2.700.000
Ammontare outstanding	2.053.664
Rata	semestrale
Tasso	Euribor 6 mesi + spread 1,15%
Change of Control	Non è prevista alcuna clausola di cambio di controllo

# Riepilogo opzioni di cessione

Opzioni di acquisto

Sezione 3

Opzioni di cessione				
	Cessione immobiliare		Cessione quote Deversorium S.r.l.	
	Euro	Euro/mq	Euro	Euro/mq
<b>Prezzo al lordo debito</b>	<b>7.342.400</b>	<b>1300-325*</b>	<b>7.092.400</b>	<b>1252-325*</b>
Finanziamento			2.053.664	396
<b>Prezzo di cessione</b>	<b>7.342.400</b>	<b>1300-325</b>	<b>5.038.736</b>	<b>856</b>
* prezzo €/mq aree esterne				
QUOTAZIONE FABBRICATI USO TERZIARIO				
Valore/mq - Agenzia del Territorio (ME)		Minimo	Euro/mq	1.300
		Massimo	Euro/mq	1.650
QUOTAZIONE POSTI AUTO SCOPERTI				
Valore/mq - Agenzia del Territorio (ME)		Minimo	Euro/mq	410
		Massimo	Euro/mq	620

# Punti di forza

## Punti di forza

### Sezione 4

1. Location: Messina - con ubicazione fra Via Rovigo, Via Vittorio Veneto e Via Alessandria. Il complesso immobiliare è interamente circondato da vie pubbliche, nella zona gravitante la direttrice di Via G. La Farina, in prossimità del collegamento con lo svincolo Tangenziale di Gazi, in una zona dotata di un'ottima suscettività commerciale legata alla sua posizione semicentrale ed al facile accesso alla grande viabilità ;
2. Prossimità al Policlinico;
3. Il quartiere di riferimento è, ad oggi, oggetto di un ampio programma di sviluppo e di rinnovamento.

## Localizzazione

1. Edificio specificatamente strutturato per destinazione ad attività ricettiva con annessa attività di formazione data la presenza di:
  - 96 camere con bagno per un totale di 106 posti letto,
  - Aula Magna, 6 aule e 1 sala lettura,
  - 6 uffici amministrativi
  - Reception, sala mensa e cucine.

## Tipologia di Struttura

1. Complesso immobiliare ultimato nel 1990;
2. Dotato di impianti antincendio, uscite e scale di emergenza, impianti in ottimo stato;
3. Ampia vasca di riserva Idrica (45 mc);
4. Ampio giardino e zona parcheggio (20 posti auto);
5. Immobile in buono stato conservativo.

## Elementi strutturali di rilievo

1. Prezzo di cessione 1300 €/mq - Valore minimo delle quotazioni dell'Agenzia del territorio - e, nel caso di acquisto delle quote sociali 1248 €/mq;
2. Vantaggi economici e fiscali legati alla possibilità di subentrare nel contratto di mutuo, alla non imponibilità ai fini Iva e non applicabilità delle imposte Ipo-catastali se la cessione è realizzata attraverso la cessione delle quote sociali della Società.

## Fattori di convenienza dell'operazione

# Fotografie

Immagini dell'asset

Appendice 1

