

PARERE DI CONGRUITA' SUL PREZZO DI CESSIONE
DELL'IMMOBILE UBICATO IN
MILANO VIA BONNET 6-8-10,
FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
"FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE",
ALLA DATA DEL 30 NOVEMBRE 2009

NOVEMBRE 2009

INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
PREMESSA	1
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	1
CRITERI DI VALUTAZIONE	2
Metodo del Discount Cash Flow	2
Incidenza dei contratti locativi in essere	3
Metodologie operative	3
ASSUNZIONI DI PROGETTO	3
Indicatori monetari	3
Tempi	3
Tassi utilizzati	3
Tassi utilizzati	4
Generalità	4
CONCLUSIONI	4
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	5
NOTA FINALE	6
ALLEGATI	

Milano, 30 Novembre 2009

Spettabile

First Atlantic RE SGR S.p.A.
Galleria Sala dei Longobardi, 2
20121 - MILANO

CONTRATTO N. 4503

REDAZIONE DEL PARERE DI CONGRUITA' SUL PREZZO DI CESSIONE DELL'IMMOBILE SITO IN MILANO VIA BONNET 6-8-10, FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE FONDO "ATLANTIC 2 - BERENICE", ALLA DATA DEL 30 NOVEMBRE 2009.

PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione l'immobile sito in Milano via Bonnet 6 – 8 - 10, appartenente al Fondo Immobiliare Atlantic 2 Berenice, per il quale esprimiamo il nostro parere di congruità relativamente al prezzo di cessione, alla data del 30 Novembre 2009.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- a) che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- b) che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la vendita;
- c) che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- d) che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione.

L'immobile valutato è solo parzialmente locato a vari utilizzatori ed abbiamo previsto, in fase di valutazione, la rilocalizzazione degli spazi, alla scadenza dei singoli contratti in essere, a condizioni di mercato, previo opportuno intervento di ripristino ed adeguamento degli spazi.

Considerata quindi la tipologia edilizia, la metodologia valutativa da noi ritenuta più appropriata è stata individuata nell'applicazione del "flusso di cassa scontato" (o Discount Cash Flow).

Metodo del Discount Cash Flow

La valutazione attraverso il flusso di cassa è stata effettuata attualizzando i canoni derivanti dalle locazioni; al termine dei relativi contratti o tempi di locazione contrattuale si è prevista la possibilità di intervenire con opere di adeguamento edilizio per ottimizzare l'immobile all'attuale destinazione funzionale direzionale, da noi ritenuta più opportuna, al fine di poterlo adeguare agli attuali standard e locare, successivamente, a valori di mercato congrui. Sia i costi di ripristino/adeguamento che il valore finale, ottenuto per capitalizzazione del reddito ottimizzato, sono stati attualizzati a tassi che considerano i rischi derivanti dalla specifica casistica esaminata.

Il risultato di tale operazione porta a stabilire il valore attuale dell'immobile quale facente parte di un portafoglio immobiliare a reddito.

Gli elementi considerati sono:

- reddito lordo annuo derivante dai contratti di locazione;
- indicizzazione canoni attuali;
- Costi di gestione degli immobili locati (ICI, amministrazione, riserve per manutenzioni straordinarie, ecc);
- investimenti necessari alla ristrutturazione/adeguamento;
- tempi di ristrutturazione e di messa a reddito o commercializzazione, considerando altresì l'attuale situazione di mercato;
- previsione di rivalutazione dei valori immobiliari (Capital gain);
- il valore locativo ottenibile dalla vendita dell'immobile a trasformazione funzionale avvenuta;
- tassi di attualizzazione per l'immobile in funzione anche delle oggettive difficoltà di assorbimento attuale da parte del locale mercato immobiliare, dei rischi imprenditoriali per le operazioni di ristrutturazione/ ed all'inserimento nell'intorno urbano.

Con tutti i sopracitati elementi si è sviluppato il flusso dell'immobile per determinarne il "Valore di mercato".

Incidenza dei contratti locativi in essere

Ai fini della presente valutazione abbiamo recepito le indicazioni contenute nei contratti locativi sia per quanto attiene ai canoni che per la loro indicizzazione nel tempo, sia infine la durata dei contratti stessi.

Metodologie operative

Al fine di accertare il valore, CB Richard Ellis Professional Services ha effettuato ispezione all'immobile per rilevare, oltre alle informazioni ricevute (consistenza, destinazioni d'uso, canoni locativi), la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, condizioni, caratteristiche, ecc.).

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati rilevanti (prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori), necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima.

Tali dati sono stati riferiti alle diverse destinazioni funzionali in essere, per redigere la massima valorizzazione dell'asset, sulla base del massimo e migliore utilizzo.

Il massimo e migliore utilizzo viene definito come la condizione che, tra tutti gli usi ragionevoli, probabili e legali, fisicamente possibili e finanziariamente fattibili, è in grado di conferire il massimo valore alla proprietà.

I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati opportunamente calibrati onde adattare alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto, ed utilizzati per poter focalizzare, per ognuna, la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo.

ASSUNZIONI DI PROGETTO

Indicatori monetari

Gli indicatori monetari utilizzati (prezzi, costi, canoni) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia direttamente in loco, sia con il supporto della nostra banca dati che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Si tenga conto che le considerazioni sopra riportate sviluppano ipotesi di flussi (costi-ricavi) computati a **valori correnti**.

Tempi

Nello sviluppo delle considerazioni valutative, oltre al periodo di reddito garantito dai contratti di locazione in essere, si sono considerati i tempi di ristrutturazione/adeguamento di ciascun spazio reso disponibile e di completamento della commercializzazione, ipotizzando l'intervento di soggetti operatori, finalizzato alla ricerca della massima valorizzazione dell'immobile.

Tassi utilizzati

Anche per quanto attiene i tassi, nello sviluppo dello studio valutativo vale il discorso impostato per i tempi operativi.

I tassi presi a base della valutazione sono stati i seguenti:

- tasso di attualizzazione del canone percepito;
- tasso di attualizzazione della rimessa a reddito/operazione di alienazione;
- tasso di capitalizzazione dei canoni finali dopo la messa a regime.

Ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le quote parte di spread, illiquidità e rischio settore, considerando un equity del 50,00% sul capitale investito.

Generalità

E' prassi in Italia effettuare valutazioni di cespiti immobiliari al lordo dei costi di cessione.

Ne consegue che non abbiamo dedotto alcun costo che potrebbe emergere in fase di cessione, quali imposte, costi legali e di agenzia, ecc.

Non abbiamo effettuato alcun accantonamento o deduzione a fronte di imposte e tasse dirette od indirette, ad eccezione dell'applicazione del disposto della Legge n. 248/06 del 4 agosto 2006, che prevede l'introduzione di un'imposta di Registro pari al 1% del canone che grava al 50% sul locatario ed al 50% sul conduttore.

Ciascun immobile è stato valutato individualmente e non come facente parte di un portafoglio immobiliare.

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessione del capitale di società immobiliari. Le nostre valutazioni non tengono conto di tale possibilità, ove questa esista.

E' spesso riscontrato nella pratica che si verificano pagamenti differiti nel tempo, con evidenti effetti sull'effettivo prezzo di cessione. La valutazione dà per assunto il pagamento completo per contanti o equivalente alla data della valutazione.

Pertanto anche nei casi in cui è stato da noi ipotizzato il frazionamento quale migliore metodologia di vendita, non si è tenuto conto dell'effetto finanziario derivante dai pagamenti dei prezzi delle singole unità.

CONCLUSIONI

E' pervenuta al Fondo offerta vincolante di € 58.000.000 per l'acquisto dell'intero immobile in oggetto.

L'attuale congiuntura economica internazionale e la crisi globale del sistema finanziario, che ha coinvolto anche alcune delle maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie mondiali, hanno creato un diffuso ed allarmante grado di incertezza nei mercati immobiliari di tutto il mondo.

Con tali scenari è possibile che prezzi e valori possano incontrare un periodo di estrema volatilità, fin quando il mercato non sarà in grado di intravedere un'inversione di tendenza dell'andamento congiunturale e sarà in grado di assorbire i contraccolpi della crisi e risolvere i problemi ingeneratisi.

Alla oggettiva riduzione della domanda immobiliare e alla persistente carenza di liquidità consegue una oggettiva difficoltà a concludere transazioni di vendita nel breve periodo, ragione per cui un potenziale acquirente può, abbastanza facilmente, spuntare sconti interessanti rispetto al prezzo inizialmente richiesto.

Per tali ragioni e considerando che i fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare in oggetto necessitano di un intervento generale di ristrutturazione ed adeguamento funzionale prima di un eventuale possibile riutilizzo, riteniamo che il prezzo complessivamente offerto per l'acquisto del suddetto immobile, che risulta inferiore di circa il 7,1% rispetto al più probabile Valore di Mercato da Noi determinato in 62.460.000 (alla data del 30 settembre 2009) possa essere considerato congruo alla data del 30/11/2009, volendo vendere l'intera proprietà in blocco in questo momento congiunturale.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto:

- a) nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato;
- b) le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.

La nostra valutazione è basata sulle indicazioni e documenti ricevuti dalla proprietà; i dati di locazione sono stati forniti dalla proprietà; le superfici sono state da noi elaborate con verifica della congruità degli elaborati grafici mediante misurazione diretta del fabbricato.

NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società.

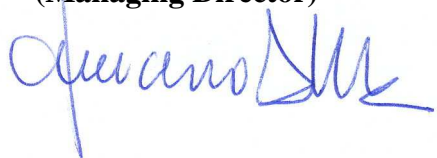
Può essere utilizzata per scopi aziendali anche per operazioni straordinarie quali fusioni, acquisizioni, ecc..

Infine, né tutto né parte del presente certificato, né alcun riferimento ad esso possono essere pubblicizzati all'esterno, senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede.

**CB Richard Ellis
Professional Services S.p.A.**

**Francesco Abba
(Managing Director)**



ALLEGATO

MILANO

Via Bonnet, 6a-8a-10a

N° stabile:

600

COMUNE : MILANO**CAP :****INDIRIZZO :** Via Bonnet, 6a-8a-10a**Superficie complessiva Mq. : 20.404*****DESCRIZIONE GENERALE***

Il presente compendio è costituito da n.3 corpi di fabbrica:

Corpo A – Grattacielo

Costituito da uno stabile di 19 piani fuori terra e 2 interrati, di circa 12.000 mq.

L'immobile gode di una discreta visibilità ma meno di quello che ci si aspetterebbe da un grattacielo, per il fatto che sorge all'interno di un isolato di grandi dimensioni e non risulta prospiciente a vie di alto scorrimento veicolare.

Corpo B – Palazzina

Costituito da uno stabile di 9 piani fuori terra e 2 interrati, di circa 5.000 mq.

L'immobile non gode di buona visibilità rispetto agli assi di grande scorrimento stradale in quanto risulta interno rispetto alla Via Bonnet e confinante alla Via Toqueville che è una strada senza uscita.

L'edificio, completamente destinato a uffici, ha pianta rettangolare e annette una piccola porzione della "T" che forma con l'edificio adiacente ma di altra proprietà.

Corpo C - Autosilo

Costituito da un autosilo di n. 220 posti auto e n. 50 posti moto.

Il garage in esame risulta interno rispetto agli assi di grande scorrimento stradale, confinante con la via Toqueville che è una strada senza uscita.

I sopraelencati corpi di fabbrica risultano ubicati nei pressi della stazione Garibaldi di Milano e Corso Como, sul confine del

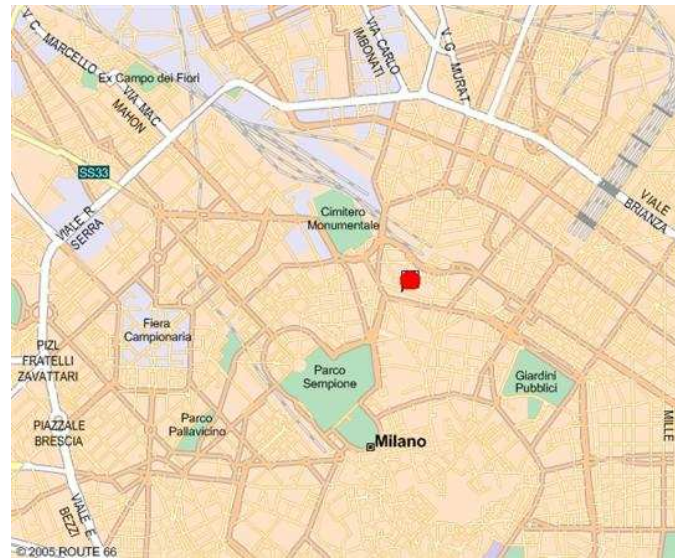
MILANO

Via Bonnet, 6a-8a-10a

N° stabile:

600

progetto di riqualificazione urbana "Garibaldi-Repubblica" detto anche "Milano Porta Nuova" che è in corso di realizzazione.

UBICAZIONE

Il presente compendio è ubicato appena oltre la zona centrale a nord di Milano, nel cuore di un isolato interno a due assi di grande scorrimento che sono via Sturzo e via Pasubio; a pochi metri si trovano Corso Como e via Toqueville, simboli di una delle zone più alla moda della Milano "by night".

La stazione di Porta Garibaldi e le vicine torri ex-Ferrovie dello Stato si trovano a ridosso degli immobili in esame che risultano circondati da numerosi locali e discoteche, inseriti in un tessuto di notevole sviluppo residenziale ma che allo stesso tempo riserva una forte attività per quanto riguarda il settore terziario, alberghiero e commerciale.

Importante sottolineare che la posizione di questo compendio è proprio sul confine di quello che dovrebbe essere uno dei più importanti progetti di riqualificazione urbana: il "Garibaldi-Repubblica" detto anche "Milano Porta Nuova" concepito dalla società developer Hines.

Per quanto riguarda i collegamenti con i mezzi pubblici l'immobile risulta servito molto bene in quanto si trova a poco meno di un centinaio di metri dalla fermata Garibaldi della linea verde del metrò, dal passante ferroviario e dalla stazione di Porta Garibaldi; inoltre sia in via Sturzo che in via Pasubio si trovano diverse fermate delle linee tranviarie che percorrono la direttrice est-ovest della città muovendosi, alcune, su corsia preferenziale.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il compendio in oggetto ricade in:

Zona Omogenea B1- secondo il D.M. 24-1968, n. 1444, parte del territorio per il quale il Piano non prevede particolari modificazioni dell'attuale stato di fatto:

1. Nelle zone omogenee B1 sono consentite le destinazioni d'uso specificate nelle tavole di Piano.

2. Nelle zone destinate a R, RX, R/I, R/TA, I/R, TA e C.C.

2.1. Forme d'intervento

a) Concessione edilizia semplice:

in tutti i casi, salvo quanto previsto alla successiva lett. b);

b) PP., P. d. Z., P.d.L.:

- quando il ricorso a detti strumenti è previsto dal P.P.A.;

2.2. Indici urbanistici

- Concessioni edilizie semplici:

If max = 3 mc/mq.

- strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva:

b) aree edificate con edifici da mantenere e/o da demolire in tutto o in parte: It max. = il valore più alto tra 3 mc/mq. e l'indice corrispondente al volume esistente, su tutta l'area interessata dallo strumento di pianificazione particolareggiata esecutiva calcolato come previsto dalle presenti Norme, fermo restando che l'indice applicato deve risultare comprensivo dei volumi esistenti da mantenere e di quelli previsti. S2 min. = 5 mq. ogni 100 mc. aventi destinazione residenziale, nel caso di utilizzo dell'indice li maggiore di 4 mc/mq oppure:

- 9 mq. ogni 100 mc. aventi destinazione residenziale, nel caso di utilizzo dell'indice It inferiore a 4 mc/mq;

- 50 mq. ogni 100 mq. della s.l.p. avente destinazione commerciale o terziaria amministrativa;

- 10 mq. ogni 100 mq. della s.l.p. avente destinazione ad attività industriale od artigianale.

Per tutti gli interventi edilizi sull'edificato esistente ad eccezione di quelli assimilati dal Regolamento Edilizio agli interventi di nuova costruzione, è ammesso il mantenimento delle volumetrie esistenti;

4. Prescrizioni particolari.

4.1. Qualora l'Amministrazione non ritenga opportuna l'acquisizione delle aree in relazione alla loro estensione, conformazione od ubicazione, ovvero in relazione ai programmi comunali d'intervento, ne richiederà la monetizzazione ai sensi delle vigenti disposizioni.

4.2. Per i lotti del piano di edilizia economica e popolare adottati prima dell'adozione della Variante generale al P.R.G. valgono gli indici urbanistici dei singoli Piani di Zona.

Zona Funzionale TA

1. Le zone TA sono destinate ad insediamenti terziarioamministrativi, cioè a uffici pubblici e privati.

2. Nelle zone TA sono ammessi gli insediamenti residenziali e le attrezzature ricettive, nonché, nella misura massima del 20%, gli interventi relativi alle funzioni di cui all'articolo 27 lett. b), con esclusione della destinazione industriale.

3. Nel caso di interventi a concessione edilizia semplice, di restauro e di ristrutturazione, la quantità destinata a residenza non potrà comunque essere inferiore a quella risultante dal rilevamento edilizio, salva l'applicazione dell'art. 70.

**MERCATO IMMOBILIARE DI
RIFERIMENTO**

Nell'ambito del mercato immobiliare milanese l'area in oggetto risulta una delle più dinamiche e particolarmente appetibile sia dal punto di vista urbanistico che immobiliare. Nei pressi del vicino Corso Como, chiuso al traffico veicolare, si è scatenata una vera e propria opera di ristrutturazione degli immobili con recupero dei sottotetti e delle corti interne, prevalentemente per la destinazione residenziale.

Oggetto di questo fiorente sviluppo risulta anche l'attività alberghiera, con la recente ristrutturazione del grattacielo che si trova poco distante in via Tazzoli.

La localizzazione del compendio gode di scarsa visibilità ma è molto ben collegato con i trasporti pubblici sia di superficie urbani ed extraurbani sia con la metropolitana e il passante. E' inoltre da segnalare che la zona è in prossimità di cambiare volto, quando verranno realizzati gli interventi dell'ambito Garibaldi Repubblica, che prevedono destinazioni pubbliche e private di grande interesse.

I valori in zona per superfici commerciali variano da 230 a 350 Euro/mq/anno per la locazione, mentre per gli uffici ristrutturati i valori locativi sono compresi tra 270 e 300 Euro/mq/anno.

DESCRIZIONE CORPO DI FABBRICA**DESCRIZIONE FISICA****Descrizione fabbricato**

Si tratta di un grattacielo destinato interamente a uffici di circa 12.000 mq, edificato nel 1951 e contraddistinto da uno sviluppo verticale di 19 piani fuori terra e 2 piani interrati.

Oggi l'immobile risulta locato ad un unico conduttore che usufruisce al piano 1° interrato di una mensa di circa 200 posti seduti al tavolo e cucina interna.

La struttura portante dell'immobile è realizzata con travi e pilastri in c.a. gettato in opera e solai in laterocemento; di pianta rettangolare l'immobile ha una controventatura costituita dall'unico blocco ascensori con annessi corpi scale.

La copertura è piana impermeabilizzata con finitura costituita da lastroni in battuta di cemento.

In copertura è presente il vano tecnico dei corpi ascensori, un tecnico incaricato passa una volta al giorno per monitorare il corretto funzionamento degli impianti. Sempre in copertura si trovano gli scambiatori e le torri evaporative.

La facciata è di tipo continuo in vetro con struttura in alluminio, sul lato lungo principale fino al 14° piano è caratterizzata da quattro colonne sagomate in aggetto rivestite da un carter in alluminio, sul lato lungo secondario si vede, in zona centrale la parte dei ballatoi con parapetti in acciaio che porta ai due vani scale e ai lati due colonne del tipo precedente fino al piano copertura, i due lati corti invece sono rivestiti per tutto il loro sviluppo verticale da piastrelle in clinker.

La distribuzione interna degli spazi è di tipo open-space con corridoio lungo l'asse longitudinale, le partizioni di tipo mobile sono state personalizzate dai conduttori stessi e variano di tipologia a seconda dei piani, possono essere cieche con struttura in legno di vecchia realizzazione, cieche e/o in vetro della ditta Citterio di nuova realizzazione.

La pavimentazione non è di tipo sopraelevato e presenta rivestimenti in linoleum o moquette a seconda dei piani; negli spazi comuni troviamo linoleum e/o ceramica

L'ingresso si presenta con pavimenti e pareti rivestite in marmo.

Negli servizi igienici si trovano pavimenti e rivestimenti in ceramica.

La controsoffittatura è in pannelli di gesso microforati con struttura nascosta negli uffici e in doghe metalliche nei corridoi.

I serramenti di facciata sono in alluminio con apertura a scorrimento verticale e vetro semplice (non di sicurezza) fino al 14° piano, mentre dal 15° al 18° i vetri sono doppi (non di sicurezza). L'altezza di parapetto risulta essere di 102 cm fino al 14° piano, mentre dal 15° al 18° sono stati predisposti dei tubolari in alluminio ad altezza 110 cm.

I due corpi scale hanno rivestimenti ad intonaco civile e scale in marmo.

Descrizione impianti

L'edificio in esame risulta dotato di riscaldamento e condizionamento centralizzato "a tutt'aria" con ricircolo della primaria. Negli uffici, la diffusione dell'aria avviene da bocchette metalliche posizionate in corrispondenza delle pareti del corridoio, il ricircolo dell'aria è consentito in tutti i locali da apposite feritoie poste sulle porte, discorso che vale anche per i servizi igienici dove sono comunque presenti i caloriferi; in particolare la dotazione impiantistica della proprietà in oggetto è la seguente:

- Impianto di riscaldamento condominiale con centrale termica ubicata al 2° piano interrato costituita da n.2 caldaie a gasolio

(465-1570 KW ciascuna) con serbatoio interrato.

- Impianto di condizionamento con n.3 centrali frigorifere di potenzialità totale pari a 1,5 milioni KCal e n.1 unità di trattamento dell'aria ubicate al 2° piano interrato.
- L'impianto elettrico e illuminazione è costituito da un arrivo in media tensione AEM al piano 2° interrato da cui dipartono le linee convoglianti alla cabina di trasformazione presente (22.000-220 e 380) composta da 3 trasformatori di tipo in resina, sono presenti inoltre sezionatori e interruttore generale. La rete distributiva, dai montanti passa ai n.2 quadri di piano e raggiunge le varie utenze passando prima dalla controsoffittatura dei corridoi poi dalle pareti mobili.
- Impianto di trasmissione dati e cablaggio fibre ottiche.
- L'impianto antincendio prevede il rilevamento fumi, estintori e idranti nei vani scala, impianto di allarme e segnaletica di emergenza.
- Impianto di sollevamento costituito da n.5 ascensori e n.1 montacarichi.
- Impianto idrico e sanitario con adduzione dall'acquedotto comunale, la centrale idrica è localizzata al 2° piano interrato, all'interno della stessa sono presenti le autoclavi oltre ai vasi di espansione e motopompe; la distribuzione ai diversi livelli dell'edificio avviene attraverso le colonne tecniche verticali e non prevede la fornitura di acqua calda. Per la produzione di quest'ultima, solo in alcuni servizi igienici, sono presenti boiler elettrici.
- Impianto di controllo remoto di tutti gli impianti, con monitoraggio fisso al piano terreno.
- Impianto antintrusione costituito da sensori volumetrici e telecamere interne e esterne con riporto alla control room.
- Al primo piano è presente il locale CED, dotato di pavimento sopraelevato e condizionamento indipendente.
- In copertura è presente un sistema parafulmine di tipo sospeso.

Stato di conservazione

La proprietà in oggetto si presenta complessivamente in buono stato per quanto riguarda l'impiantistica, discreto invece lo stato di conservazione della facciata e degli spazi interni; punto dolente il fatto che i vetri di facciata non siano termoisolanti e a norma di sicurezza.

MILANO

Via Bonnet, 6a-8a-10a

N° stabile:

600



MILANO

Via Bonnet, 6a-8a-10a

N° stabile:

600

CONSISTENZE COMMERCIALI

Destinazione	Piano	N° libero	N° locato	Superficie comm. libera (mq)	Superficie comm. locata (mq)	Superficie totale (mq)
Uffici	13	0	0	665	0	665
Altro	S2	0	0	31	0	31
Laboratori/magazzini	S2	0	0	217	0	217
Uffici	1	0	0	655	0	655
Uffici	2	0	0	655	0	655
Uffici	3	0	0	655	0	655
Uffici	4	0	0	665	0	665
Uffici	5	0	0	665	0	665
Uffici	6	0	0	665	0	665
Uffici	7	0	0	665	0	665
Uffici	8	0	0	665	0	665
Uffici	9	0	0	665	0	665
Uffici	10	0	0	665	0	665
Altro	18	0	0	31	0	31
Uffici	12	0	0	665	0	665
Posti Auto Scoperti	PT	13	0	0	0	0
Uffici	14	0	0	665	0	665
Uffici	15	0	0	665	0	665
Uffici	16	0	0	665	0	665
Uffici	17	0	0	665	0	665
Uffici	18	0	0	644	0	644
Uffici	PT	0	0	569	0	569
Uffici	S1	0	0	655	0	655
Altro	S2	0	0	9	0	9
Altro	S2	0	0	30	0	30
Posti Auto Coperti	S1	0	36	0	0	0
Posti Auto Coperti	S2	0	102	0	0	0
Posti Auto Coperti	S3	0	93	0	0	0
Altro (mensa)	S1	0	0	1.166	0	1.166
Uffici	11	0	0	665	0	665
TOTALE		13	231	14.627	0	14.627

CANONI ANNUI

Inquilino	Canone annuo (€)	Scadenza contratto	Scadenza rinnovo
AUTOSILO GARIBALDI SRL	140.106	31-ago-11	31-ago-11
TOTALE	140.106,00		

VALUTAZIONE**CONSIDERAZIONI VALUTATIVE**

Le considerazioni valutative sono così differenziate per corpo di fabbrica:

Corpo A – Grattacielo

La valutazione è stata effettuata considerando di effettuare un intervento di ristrutturazione/adeguamento degli spazi, a lavori effettuati si prevede la rilocalizzazione degli spazi a canoni di mercato.

Ad ottimizzazione reddituale ottenuta, si determina il valore finale dell'immobile da ottenersi mediante capitalizzazione del reddito locativo netto, con tasso determinato in base alla localizzazione, alle destinazioni funzionali presenti e alla tipologia edilizia.

Sia i canoni di locazione che saranno percepiti fino alla completa ottimizzazione reddituale, che costi/ricavi della fase di commercializzazione finale vengono attualizzati con tassi di attualizzazione distinti e opportunamente determinati in base anche a fattori di rischio sfritto e al rischio legato alla fase di ottimizzazione.

Corpo B – Palazzina

La valutazione è stata effettuata considerando i canoni derivanti dai contratti di locazione in corso fino alla loro naturale scadenza.

A contratti di locazione scaduti, si prevede la rilocalizzazione degli spazi a canoni di mercato previo intervento di ripristino, qualora necessario.

Corpo C – Autosilo

La valutazione è stata effettuata considerando i canoni derivanti dai contratti di locazione in corso fino alla loro naturale scadenza.

A contratti di locazione scaduti, si prevede la rilocalizzazione degli spazi a canoni di mercato previo intervento di ripristino e adeguamento.

Per l'intero complesso a ottimizzazione reddituale ottenuta, si determina il valore finale dell'immobile da ottenersi mediante capitalizzazione del reddito locativo netto, con tasso determinato in base alla localizzazione, alle destinazioni funzionali presenti e alla tipologia edilizia.

Sia i canoni di locazione che saranno percepiti fino alla completa ottimizzazione reddituale, che costi/ricavi della fase di commercializzazione finale vengono attualizzati con tassi di attualizzazione distinti e opportunamente determinati in base anche a fattori di rischio sfritto e al rischio legato alla fase di ottimizzazione.

MILANO

Via Bonnet, 6a-8a-10a

N° stabile:

600

COSTI DI GESTIONE

	<i>Euro</i>
ICI	92.068
Assicurazioni	16.050
Amministrazione	38.000
Riserve e manutenzione straordinaria	130.000
Varie	0
TOTALE	276.118

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Descrizione intervento manutenzione	Costo (€)	Periodo
Sfitto 50% secondo anno	2.100.000	2
Ripristino ed adeguamento spazi sfitti	15.000.000	1
Ripristino ed adeguamento spazi sfitti	9.000.000	2
TOTALE	26.100.000	

MILANO

Via Bonnet, 6a-8a-10a

N° stabile:

600

CANONI DI MERCATO

Destinazione	N°	Superficie (mq)	Reddito Unitario (€)	Canone Annuo (€)
Altro	0	31	0	0
Altro	0	31	0	0
Laboratori/magazzini	0	217	50	10.850
Uffici	0	655	300	196.500
Uffici	0	655	300	196.500
Uffici	0	655	300	196.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	665	300	199.500
Uffici	0	644	300	193.200
Uffici	0	569	300	170.700
Uffici	0	655	250	163.750
Altro	0	9	0	0
Altro	0	30	0	0
Posti Auto Coperti	36	0	1.500	54.000
Posti Auto Coperti	102	0	1.500	153.000
Posti Auto Coperti	93	0	1.500	139.500
Altro (mensa)	0	1.166	200	233.200
Posti Auto Scoperti	13	0	500	6.500
TOTALE				4.507.200

RIEPILOGO DATI DI VALUTAZIONE

<i>Canone annuo (€)</i>	140.106
<i>Valore unitario canone annuo (€)</i>	6
<i>Durata dei contratti di locazione attuali (anni)</i>	3
<i>Tasso di attualizzazione canoni</i>	6,20%
<i>Canone di mercato (€)</i>	4.507.200
<i>Valore unitario canone di mercato (€)</i>	308
<i>Tasso di capitalizzazione</i>	6,10%
<i>Valore di Mercato (€)</i>	41.170.000
<i>Valore unitario di mercato (€)</i>	1.909
<i>Market Yield</i>	10,95%
<i>Passing Yield</i>	0,34%

FONDO BERENICE

CITTA' :

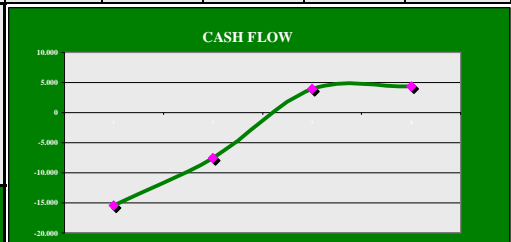
MILANO

INDIRIZZO :

Via Bonnet, 6a-8a-10a
CASH FLOW AL 30/09/2009

(Euro x 000)

ANNI	600/01	1	2	3	4	TOTALE
RENT GROWTH		0,00%	2,10%	2,10%	2,10%	
CAPITAL ACCUMULATO		1,000	1,02	1,04	1,06	
INDICIZZAZIONE CANONI	75,00%					
INFLAZIONE PREVISTA	2,10%					
INDICIZZAZIONE CANONI ACCUMULATA		1,00	1,02	1,03	1,05	
CANONI DI MERCATO SU SFITTO		4.161	4.226	4.293	4.360	
CANONI PERCEPITI RIVALUTATI		140	0	0		
CANONI IN SCADENZA		0	-142	0	0	-142
CANONI PERCEPITI SU CONTRATTI IN SCADENZA NELL' ANNO		0	128	0	0	128
CANONI DI MERCATO SU SUPERFICI LIBERATE		0	0	361	-	361
MANCATO CANONE		- 4.161	-	361	-	4.522
CANONI LORDI PERCEPITI TOTALI		140	4.354	4.293	4.727	13.515
CAPEX					0	0
AMMINISTRAZIONE		38,80	39,6	40,4	41,3	160
ASSICURAZIONE		16,4	16,7	17,1	17,4	68
ICI		92,1	92,1	92,1	94,0	370
MANUTENZIONE STRAORDINARIA		15.315,0	11.571,1	0,0		26.886
RISERVE		132,7	135,5	138,4	141,3	548
VARIE		0,0	0,0	0,0	0,0	0
TASSA DI REGISTRO		0,7	21,8	21,5	23,6	68
TOTALE COSTI		15.596	11.877	309	318	28.100
FLUSSO DI CASSA		-15.456	-7.522	3.983	4.410	- 14.585
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	6,20%	0,942	0,887	0,835		
TASSO DI CAPITALIZZAZIONE	6,10%				72,289	72,289
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE 2	6,75%				0,770	
VALORE ATTUALIZZATO		-14.553	-6.670	3.326	59.063	41.166

VALORE DI MERCATO (Euro):
41.170


DESCRIZIONE CORPO DI FABBRICA**DESCRIZIONE FISICA****Descrizione fabbricato**

L'immobile in esame è una palazzina a uffici di circa 5.000 mq, edificato intorno agli anni '60 è contraddistinto da uno sviluppo verticale di 9 piani fuori terra e 2 piani interrati.

La struttura portante dell'immobile è realizzata in c.a. gettato in opera con i pilastri perimetrali verso la facciata principale che si ripetono per ogni montante dei serramenti.

La copertura è piana impermeabilizzata con guaina ardesiata.

In copertura sono presenti i vani tecnici dei corpi ascensori e una struttura in acciaio che funge da base al posizionamento dei nuovi impianti di raffrescamento e trattamento dell'aria. Sempre in copertura si trova la nuova centrale termica a gas.

La facciata continua di nuova realizzazione che riveste tutto l'immobile è concepita con una struttura in carpenteria metallica a supporto dei serramenti e dei pannelli ciechi termoisolanti nelle porzioni cieche sia interne che esterne. Questa facciata copre l'esistente che presenta un rivestimento in piastrelle di clinker.

La distribuzione interna degli spazi è di tipo open-space, le partizioni di tipo mobile verranno personalizzate dai conduttori stessi.

Negli servizi igienici si trovano pavimenti e rivestimenti in ceramica.

La controsoffittatura è in cartongesso, con pannelli in alluminio microforato in corrispondenza dei corridoi per consentire l'ispezione agli impianti e le travi fredde negli uffici per la diffusione dell'aria, i corpi illuminanti sono ad incasso in posizioni prestabilite direttamente nel cartongesso.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e apertura ad anta.

I corpi scale hanno rivestimenti ad intonaco civile e scale in marmo.

Descrizione impianti

L'edificio in esame risulta dotato di riscaldamento e condizionamento centralizzato con ricircolo dell'aria primaria per gli uffici, la diffusione dell'aria avviene dalle ali del rivestimento in alluminio microforato delle travi fredde che si trovano in corrispondenza dei locali, il ricircolo dell'aria è consentito in tutti i locali da apposite feritoie o tramite un adeguato rialzo delle porte, questo discorso vale anche per i servizi igienici dove non sono presenti i caloriferi; in particolare la dotazione impiantistica della proprietà in oggetto è la seguente:

- Impianto di riscaldamento condominiale con centrale termica ubicata al piano copertura costituita da n.2 caldaie a gas; il locale pompe dell'acqua calda, refrigerata, fan-coils, radiatori, ventilazione, espulsione e umidificazione si trova a fianco della centrale termica anch'esso in un apposito locale.

- Impianto di condizionamento con n.2 centrali frigorifere e n.2 unità di trattamento dell'aria ubicate al piano copertura.

- L'impianto elettrico si avvale di una cabina di trasformazione (media-bassa) con trasformatori di tipo in resina, sezionatori e un interruttore generale che verranno sostituiti, il tutto posizionato al 2° piano interrato, dove si trovano anche i contatori. La rete distributiva, dai montanti passa dai quadri di piano e raggiunge le varie utenze in parte attraverso la controsoffittatura dei

MILANO

Via Bonnet, 6a-8a-10a

N° stabile:

600

corridoi e in parte sotto il pavimento sopraelevato.

- Lo stabile è cablato al proprio interno con fibra ottica.
- L'impianto antincendio prevede il rilevamento fumi e la presenza di estintori e idranti nei vani scala.
- Impianto di sollevamento costituito da n.2 ascensori e n.1 montacarichi.
- Impianto idrico e sanitario con adduzione diretta dall'acquedotto comunale.

Complessivamente l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

MILANO

Via Bonnet, 6a-8a-10a

N° stabile:

600



MILANO

Via Bonnet, 6a-8a-10a

N° stabile:

600

CONSISTENZE COMMERCIALI

Destinazione	Piano	N° libero	N° locato	Superficie comm. libera (mq)	Superficie comm. locata (mq)	Superficie totale (mq)
Posti Auto Scoperti	PT	3	0	0	0	0
Posti Auto Scoperti	PT	0	6	0	0	0
Uffici	S1	0	0	483	0	483
Uffici	8	0	0	590	0	590
Uffici	7	0	0	591	0	591
Uffici	6	0	0	0	591	591
Uffici	PT	0	0	0	355	355
Uffici	5	0	0	0	591	591
Uffici	4	0	0	0	591	591
Uffici	3	0	0	0	590	590
Uffici	2	0	0	0	592	592
Uffici	1	0	0	0	592	592
Altro	S2	0	0	0	211	211
TOTALE		3	6	1.664	4.113	5.777

CANONI ANNUI

Inquilino	Canone annuo (€)	Scadenza contratto	Scadenza rinnovo
MPS ITALIA SRL	156.012	05-nov-09	05-nov-09
MELLIN SPA	906.005	31-lug-12	31-lug-12
TOTALE	1.062.017,00		

VALUTAZIONE**CONSIDERAZIONI VALUTATIVE**

Le considerazioni valutative sono così differenziate per corpo di fabbrica:

Corpo A – Grattacielo

La valutazione è stata effettuata considerando di effettuare un intervento di ristrutturazione/adeguamento degli spazi, a lavori effettuati si prevede la rilocalizzazione degli spazi a canoni di mercato.

Ad ottimizzazione reddituale ottenuta, si determina il valore finale dell'immobile da ottenersi mediante capitalizzazione del reddito locativo netto, con tasso determinato in base alla localizzazione, alle destinazioni funzionali presenti e alla tipologia edilizia.

Sia i canoni di locazione che saranno percepiti fino alla completa ottimizzazione reddituale, che costi/ricavi della fase di commercializzazione finale vengono attualizzati con tassi di attualizzazione distinti e opportunamente determinati in base anche a fattori di rischio sfritto e al rischio legato alla fase di ottimizzazione.

Corpo B – Palazzina

La valutazione è stata effettuata considerando i canoni derivanti dai contratti di locazione in corso fino alla loro naturale scadenza.

A contratti di locazione scaduti, si prevede la rilocalizzazione degli spazi a canoni di mercato previo intervento di ripristino, qualora necessario.

Corpo C – Autosilo

La valutazione è stata effettuata considerando i canoni derivanti dai contratti di locazione in corso fino alla loro naturale scadenza.

A contratti di locazione scaduti, si prevede la rilocalizzazione degli spazi a canoni di mercato previo intervento di ripristino e adeguamento.

Per l'intero complesso a ottimizzazione reddituale ottenuta, si determina il valore finale dell'immobile da ottenersi mediante capitalizzazione del reddito locativo netto, con tasso determinato in base alla localizzazione, alle destinazioni funzionali presenti e alla tipologia edilizia.

Sia i canoni di locazione che saranno percepiti fino alla completa ottimizzazione reddituale, che costi/ricavi della fase di commercializzazione finale vengono attualizzati con tassi di attualizzazione distinti e opportunamente determinati in base anche a fattori di rischio sfritto e al rischio legato alla fase di ottimizzazione.

MILANO

Via Bonnet, 6a-8a-10a

N° stabile:

600

COSTI DI GESTIONE

	<i>Euro</i>
ICI	50.000
Assicurazioni	9.000
Amministrazione	20.450
Riserve e manutenzione straordinaria	70.000
Varie	0
TOTALE	149.450

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Descrizione intervento manutenzione	Costo (€)	Periodo
Ripristino ed adeguamento spazi sfitti	700.000	4
Ripristino ed adeguamento spazi sfitti	300.000	1
TOTALE	1.000.000	

MILANO

Via Bonnet, 6a-8a-10a

N° stabile:

600

CANONI DI MERCATO

Destinazione	N°	Superficie (mq)	Reddito Unitario (€)	Canone Annuo (€)
Altro	0	211	0	0
Uffici	0	592	280	165.760
Uffici	0	592	280	165.760
Uffici	0	590	280	165.200
Uffici	0	591	280	165.480
Uffici	0	591	280	165.480
Uffici	0	355	280	99.400
Uffici	0	591	280	165.480
Uffici	0	591	280	165.480
Uffici	0	590	280	165.200
Uffici	0	483	250	120.750
Posti Auto Scoperti	6	0	500	3.000
Posti Auto Scoperti	3	0	500	1.500
TOTALE				1.548.490

RIEPILOGO DATI DI VALUTAZIONE

<i>Canone annuo (€)</i>	1.062.017
<i>Valore unitario canone annuo (€)</i>	176
<i>Durata dei contratti di locazione attuali (anni)</i>	4
<i>Tasso di attualizzazione canoni</i>	6,20%
<i>Canone di mercato (€)</i>	1.548.490
<i>Valore unitario canone di mercato (€)</i>	268
<i>Tasso di capitalizzazione</i>	6,10%
<i>Valore di Mercato (€)</i>	21.290.000
<i>Valore unitario di mercato (€)</i>	3.572
<i>Market Yield</i>	7,27%
<i>Passing Yield</i>	4,99%

FONDO BERENICE

CITTA' :

MILANO

INDIRIZZO :

Via Bonnet, 6a-8a-10a
CASH FLOW AL 30/09/2009

(Euro x 000)

ANNI	600/02	1	2	3	4	5	TOTALE
RENT GROWTH		0,00%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	
CAPITAL ACCUMULATO		1,000	1,02	1,04	1,06	1,09	
INDICIZZAZIONE CANONI	75,00%						
INFLAZIONE PREVISTA	2,10%						
INDICIZZAZIONE CANONI ACCUMULATA		1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	
CANONI DI MERCATO SU SFITTO		453	460	467	475	482	
CANONI PERCEPITI RIVALUTATI		906	920	0	0		
CANONI IN SCADENZA		0	0	-935	0	0	-935
CANONI PERCEPITI SU CONTRATTI IN SCADENZA NELL' ANNO		12	0	767	0	0	779
CANONI DI MERCATO SU SUPERFICI LIBERATE		0	169	0	990	-	1.159
MANCATO CANONE		- 453	- 169	-	- 792		- 1.414
CANONI LORDI PERCEPITI TOTALI		918	1.380	1.405	847	1.665	6.216
CAPEX						0	0
AMMINISTRAZIONE		20,88	21,3	21,8	22,2	22,7	109
ASSICURAZIONE		9,2	9,4	9,6	9,8	10,0	48
ICI		50,0	50,0	50,0	50,0	51,1	251
MANUTENZIONE STRAORDINARIA		306,3	0,0	0,0	760,7		1.067
RISERVE		71,5	73,0	74,5	76,1	77,7	373
VARIE		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
TASSA DI REGISTRO		4,6	6,9	7,0	4,2	8,3	31
TOTALE COSTI		462	161	163	923	170	1.879
FLUSSO DI CASSA		456	1.220	1.243	-76	1.495	4.337
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	6,20%	0,942	0,887	0,835	0,786		
TASSO DI CAPITALIZZAZIONE	6,10%					24,508	24,508
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE 2	6,70%					0,723	
VALORE ATTUALIZZATO		429	1.082	1.037	-60	18.802	21.291

VALORE DI MERCATO (Euro):
21.290
