

**AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI LIBERO MERCATO
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DELLA SOCIETÀ IM.COM. S.R.L.
ALLA DATA DEL LUGLIO 2014**

Luglio 2014

■ **YARD VALTECH S.r.l.**

Sedi operative: Via S. Francesco d'Assisi, 4 - 20122 - Milano - tel +39.02.778070.1 - fax +39.02.76319216 - yard.milano@yard.it - www.yard.it
Vico Barbacana, 86 - 17038 - Villanova d'Albenga (SV) - tel +39.0182.583020 - fax +39.0182.585825
Via Del Banco di S. Spirito, 3 - 00186 - Roma

Sede legale: Piazza del Liberty, 8 - 20121 - Milano - C. F. e P.IVA 10787650158 - Cap. Soc. € 100.000,00 - Reg. Imp. di MI n.10787650158 - Rea n.1406916



Spettabile
IM.COM. S.R.L.
Via Giuseppe Di Vittorio, 29
20068 Peschiera Borromeo (MI)

Alla cortese attenzione del Dott. Davide Festa

Milano, 15 luglio 2014

Oggetto: **Aggiornamento al luglio 2014 della stima del valore di libero mercato del patrimonio immobiliare di proprietà della società Im.Com. S.r.L.**

PREMESSA

In conformità alle Vostre disposizioni, abbiamo esaminato la documentazione consegnataci sugli immobili in oggetto svolgendo altresì indagini di mercato al fine di informarVi circa l'aggiornamento del valore di libero mercato imputabile agli assets in oggetto tenendo a riferimento di base sia le risultanze della nostra stima analitica svolta nel maggio 2013 e riferita alla data del 30 aprile 2013 e sia il suo successivo aggiornamento del marzo 2014 con riferimento al febbraio dello stesso anno.

La stima, su specifico mandato della Committenza, è da intendersi come integrata dalla svolta due diligence finalizzata ad accertare la commerciabilità degli assets immobiliari sottoposti ed oggetto di specifica relazione a parte.

La presente valutazione considera tutte le derivate dei sopralluoghi svolti e tutte le risultanze del servizio di due diligence.

La valutazione di libero mercato, qui proposta, è alla base di quella di vendita in tempi rapidi oggetto di specifica relazione a parte.

DEFINIZIONE DEL VALORE

Il valore definito ha teso ad accertare l'appetibilità commerciale dei beni in funzione della loro collocabilità sul libero mercato immobiliare di singola zona e settore.

Nel caso specifico per valore di libero mercato si intende quello attribuibile alla data di riferimento peritale ai beni, in relazione alla loro consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore accertato, riferibile alla data del 15 luglio 2014, suppone che, prima di tale data, sia trascorso un ragionevole lasso di tempo (in dipendenza dalla tipologia e dalle ulteriori caratteristiche dei beni nonché della situazione dei singoli mercati immobiliari di zona e settore) durante il quale sia stata effettuata un'adeguata fase preparatoria alla commercializzazione, si sia determinato e concordato il prezzo di compravendita e si siano fissate altresì tutte le ulteriori



particolari condizioni contrattuali e le modalità di pagamento al fine di portare a compimento l'operazione di transazione.

Si è altresì supposto che, nel sopra richiamato lasso temporale, i valori unitari di beni simili a quello in esame, non avessero fatto registrare mutazioni significative e che anche le condizioni economiche generali, i trends di mercato, etc... risultassero identici a quelli esistenti alla data di riferimento dell'aggiornamento di stima.

La definizione del valore di libero mercato esclude esplicitamente, inoltre ed infine, che si debbano considerare come incidenti nel trend del mercato locale di zona e di settore tutte le operazioni nelle quali almeno uno dei due soggetti contraenti possa essersi trovato in condizioni particolari e tali da indurlo a locare o a condurre un bene a canoni definibili come fuori mercato.

La valutazione di libero mercato di un'iniziativa immobiliare, poi ed in particolare, suppone che il proponente abbia le capacità, la volontà e l'interesse di portarla a compimento.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata, secondo le istruzioni ricevute, sulla scorta delle indicazioni desumibili dalla base documentale messa a disposizione, dai sopralluoghi svolti e dalle risultanze della due diligence oggetto di relazione a sé stante.

In particolare le limitazioni inerenti alla relazione che riteniamo nostro preciso dovere segnalarVi sono quindi le stesse imputabili alla due diligence finalizzata ad accertare l'alienabilità degli immobili ed in particolare:

- a) nessuna ricerca è stata direttamente effettuata riguardo servitù, vincoli, ipoteche od altro ad eccezione di quanto specificatamente illustrato in sede di due diligence e limitatamente a notizie desumibili dal materiale di base consegnatoci e/o dalle notizie fornitoci. Non sono state effettuate indagini tese all'accertamento di eventuali passività ambientali richiedenti prove invasive e/o carotaggi per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o nocive nei suoli. Ogni aspetto legale, fiscale o finanziario è stato demandato ad altri consulenti terzi della Committenza impegnati nel team del più esteso lavoro cui il nostro mandato risulta legato;
- b) le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sui mercati immobiliari locali, hanno dato a nostro parere risultanze rappresentative delle varie situazioni alla data di riferimento della presente relazione. Ciononostante non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o d'offerta di cui non possiamo essere a conoscenza perché messi sul mercato in maniera riservata.
- c) Il computo delle superfici e delle consistenze in genere è stato effettuato sulla base del materiale di base fornitoci dalla Committenza anche se in sede di sopralluogo si sono svolte significative misurazioni sia finalizzate ad avvallare quanto documentalmente trasmessoci e sia a quello di meglio articolare le consistenze stesse a fini valorizzativi.
- d) Abbiamo preso visione delle documentazioni inerenti pratiche urbanistiche, catastali, edilizie, ecc... e, in sede di due diligence, si sono effettuate tutte le verifiche e gli approfondimenti per accertare la corrispondenza fra quanto in essere e la documentazione ufficiale catastale e tecnico/edilizia. Le risultanze di tali verifiche sono riportate nella relazione di due diligence



mentre per l'ottenimento delle certificazioni di destinazione urbanistica la Committenza si è mossa autonomamente.

I capitoli a seguire, al pari della relazione di due diligence possono contenere altre limitazioni specifiche e non di ordine generale.

BENI OGGETTO DI STIMA

Sono stati resi oggetto di stima del valore di libero mercato i beni immobili di seguito riportati:

- cantiere di costruzione in via Cagnola in Galgagnano;
- complesso commercial/direzionale di piazza Morelli in Legnano con annessi posti auto;
- iniziativa immobiliare di via Apelle, 35 in Milano;
- iniziativa immobiliare di via Manzoni in Paullo;
- iniziativa immobiliare in località San Pedrino in Paullo;
- unità immobiliare ad uso direzionale con magazzini accessori di via Einaudi, 4 in Peschiera Borromeo;
- unità commerciali di via Martiri della Libertà in Quaregna;
- iniziativa immobiliare di via Marconi, 6 in Rivolta d'Adda;
- complesso immobiliare ad uso residenzial/direzionale di via Montegrappa in Treviglio;
- unità immobiliari commerciali in viale Isonzo, 22 a Milano;
- appartamenti in via Fratelli Cervi a Macherio.

La valorizzazione immobiliare proposta considera, di caso in caso, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, lo stato d'avanzamento dei cantieri e quello dell'iter burocratico delle iniziative immobiliari da sviluppare e, per gli edifici finiti, comprende ogni opera accessoria e tutta l'impiantistica fissa mentre esclude arredi, corredi, opere d'arte, attrezzature, materie prime, semilavorati, prodotti finiti e tutti i beni intangibili nonché tutto quant'altro non espressamente citato.

CRITERI DI VALUTAZIONE E CONSIDERAZIONI GENERALI

Per soddisfare quanto richiestoci dalla Committenza ed in sintonia con quanto con la stessa concordato, la valorizzazione dei beni presi in considerazione è stata svolta con varie metodologie in dipendenza dalla varia classificazione degli assets esaminati.

Per gli immobili/unità finite si è ricorsi al metodo del confronto diretto da indagine di mercato considerandoli come liberi e disponibili ove non diversamente indicato.



Se locati, si è abbinato agli assets un equo canone di mercato che, confrontato con quello in essere, ha poi permesso di valutare minus/plusvalenze da stato occupazionale che, opportunamente attualizzate, sono state infine sommate algebricamente al valore per assets libero e disponibile mentre, alternativamente, si è usato il metodo della capitalizzazione del reddito garantito.

Per le iniziative immobiliari in sviluppo si è invece fatto uso dell'incidenza dell'area sul valore del prodotto finito ed i cantieri sono stati stimati in modo differenziato in dipendenza dal loro stato di avanzamento detrando dal valore finale tutti i costi diretti ed indiretti a finire per quelli in avanzata fase di costruzione ed invece sommando al valore dell'area edificabile i costi sostenuti per quelli in più arretrata fase d'avanzamento.

Al fine di determinare l'aggiornamento del valore degli immobili in oggetto si è fatto riferimento ai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, dall'Osservatorio Immobiliare del Consulente Immobiliare e dall'Osservatorio Immobiliare di Nomisma oltre che alle risultanze delle indagini di mercato svolte direttamente.

Le risultanze di tutte le consultazioni sopra riportate sono poi state considerate alla luce delle specifiche caratteristiche degli immobili in esame con particolare riferimento al contesto funzionale, allo stato manutentivo dell'edificio e/o delle singole unità immobiliari, alla dotazione impiantistica, alla posizione specifica, etc...

Si sono inoltre considerate anche tutte le peculiarità specifiche (usi materici, finiture, standing, livelli impiantistici, etc...) dei singoli assets così come emergenti dal materiale di base consegnatoci e dai sopralluoghi effettuati.

E' da sottolineare come la determinazione del valore di libero mercato cui si è pervenuti nell'espletamento dell'incarico affidatoci debba essere inteso come abbinabile alle singole unità dei singoli assets avendo escluso, per mandato ricevuto, ogni considerazione afferente l'eventuale vendita sia in blocco che per insiemi di "sottopacchetti" immobiliari.

ASSET DI PIAZZA MORELLI IN COMUNE DI LEGNANO

Ubicazione

L'immobile oggetto di valutazione giace in posizione semicentrale del comune di Legnano, località di circa 60.000 abitanti ubicata nel territorio compreso tra Milano, Varese e Novara da cui dista rispettivamente 30, 34 e 40 km circa.

L'immobile è ubicato nell'attuale piazza Morelli, nel quartiere sostanzialmente delimitato da corso Sempione, via Pontida, corso Garibaldi e via Barlocco.

Si tratta di un'area nevralgica della città che è stata oggetto di totale riqualificazione negli anni 2006/2009.

Il principale asse di scorrimento viario che serve il comune è costituito dalla statale n. 33 del Sempione che, in direzione nord/sud, lambisce l'area oggetto d'analisi costituendo l'asse di congiunzione con la città di Milano.

C'è poi la Provinciale n. 148 che, in direzione est/ovest, collega il centro abitato con i principali comuni limitrofi (da Castano Primo a Saronno).



L'autostrada A8 Milano/Varese è accessibile attraverso le uscite di Legnano e Castellanza che distano entrambe circa 3,0 km dall'area in oggetto.

Medesimi snodi permettono il collegamento, in direzione nord/ovest ed anche attraverso la strada statale n. 336, con l'aeroporto di Milano Malpensa posto a circa 25 km di distanza.

L'area è servita da mezzi di trasporto pubblico di superficie su gomma mentre i collegamenti con Milano e l'hinterland sono garantiti anche dal sistema ferroviario la cui stazione cittadina dista circa 1,1 km dall'area in oggetto.

L'asset giace in una zona interamente riqualificata che attualmente presenta destinazioni funzionali miste con prevalenza di residenze, uffici e commercio.

Proprio il centro polifunzionale di cui sono parte gli immobili in oggetto costituisce il polo principale attorno a cui gravita l'intera area.

Gli edifici residenziali presenti, prevalentemente di recente costruzione, sono articolati verticalmente su 5/6 livelli fuori terra ed è presente un'ampia area verde in parte attrezzata ed arricchita, dai recenti interventi di ristrutturazione urbanistica, dalla messa in luce del passaggio del fiume Olona.

Trattandosi di zona semicentrale del comune, l'intorno si presenta saturo e ad elevata densità edilizia con vicinanza ai diversi servizi, pubblici e di pubblico uso, offerti dalla città.

La disponibilità di parcheggio libero è limitata mentre è ampia quella dei posti auto coperti offerti al piano sottostrada dalle grandi attività commerciali presenti in zona.

Descrizione

Le unità oggetto di analisi fanno parte di una più ampia costruzione che si sviluppa su tre livelli fuori terra e su due interrati e che, col vicino corpo di fabbrica di diversa proprietà ed a destinazione supermercato, costituisce di fatto un unico centro polifunzionale.

L'intero complesso è nato a seguito di un intervento edilizio di riqualificazione dell'intera zona e di ristrutturazione di parte del precedente edificio insistente sull'area ed occupato dagli storici cotonifici Cantoni mantenendo, dell'originario stabilimento, alcune delle facciate esterne lungo corso Sempione.

Attualmente l'immobile presenta una destinazione mista con usi commerciali al piano terra ed ambiti direzionali ai piani superiori.

L'intero complesso ha struttura in cemento armato ed acciaio e copertura piana.

E' presente un'ampia piazza antistante, pavimentata, pedonale ed in parte coperta da una grande pensilina in acciaio sostenuta da colonne in calcestruzzo.

Nell'intorno sono garantiti percorsi pedonali e ciclabili con ponticelli di attraversamento del fiume Olona e collegamento con la limitrofa area verde anch'essa di nuova realizzazione.



Dalla piazza sopra descritta si accede a due distinte gallerie coperte che costituiscono gli assi di distribuzione delle attività commerciali che vi si affacciano.

Tali percorsi si uniscono con una terza galleria, trasversale e comune con il vicino supermercato, su cui insistono i sistemi verticali di collegamento con il piano interrato (scale mobili ed ascensori).

Gli ambiti commerciali presenti sull'intero piano terra (solo in parte della medesima proprietà) risultano coprire un'offerta merceologica che varia dall'abbigliamento alle calzature, dalla ristorazione ai beni per la casa e da quelli personali alla fornitura di servizi.

I singoli locali, pur di diverse metrature ma di simile conformazione e distribuzione, sono caratterizzati da pavimentazione galleggiante e controsoffitti ed hanno pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in alluminio.

I corpi di fabbrica che si elevano in altezza, al di sopra della galleria commerciale, sono invece disposti secondo una conformazione a doppia corte aperta (ad "E") e si differenziano dal piano terra anche nel rivestimento esterno che risulta in pietra sui prospetti sia verso piazza Morelli che nel lungo Olona.

I piani primo e secondo sono interamente direzionali, prevalentemente di tipo open-space, distribuiti da corridoi rettilinei e presentano, tra loro, le medesime finiture interne con pavimentazioni galleggianti, murature rasate e tinteggiate, controsoffittature e serramenti esterni in alluminio.

Tutte le unità sono dotate di servizi igienici interni rivestiti in ceramica.

L'intero complesso è dotato, ai due piani interrati, di parcheggi accessibili da rampe carrabili oltre che collegati mediante scale ed ascensori.

I posti auto sono in parte di pertinenza degli uffici e sono quindi dotati di un ulteriore sistema d'accesso esclusivo mentre tutti i residui sono annessi all'uso commerciale.

L'autorimessa è infatti capace di contenere un totale di circa 150 posti auto di cui 69 di pertinenza esclusiva delle unità direzionali in esame mentre tutti i residui, annessi al commerciale, sono asserviti all'uso pubblico.

E' da notare come anche i parcheggi d'uso esclusivo siano stati in 68 casi su un totale di 69 concessi in diritto di superficie per 99 anni a far data dal 2009.

Inoltre la IM.COM. risulta proprietaria di altri 40 posti auto tutti concessi in diritto di superficie a terzi.

Il fabbricato risulta in parte giacere sopra l'ex corso del fiume Olona ed al momento della sua creazione (in luogo della precedente fabbrica Cantoni) il Demanio concesse sulla sua parte di proprietà il diritto d'uso al Centro Alto Milanese in attesa della definizione della pratica di sdemanializzazione della parte interessata del lotto.

Dal Centro Alto Milanese a sua volta tale concessione in uso fu traslata, per le parti divenute di sua proprietà, alla IM.COM. S.r.L. con un accordo che prevedeva da parte di quest'ultima il