

Spettabile
FONDI IMMOBILIARI ITALIANI S.G.R. S.P.A.
Via del Giorgione, 59
00185 - Roma

Valtech Srl
Via Giacomo Leopardi 8 - 20123 Milano
Tel. 02-4815366 r.a. - Fax 02-4815390
e-mail: mailbox@valtechmi.it

Alla cortese attenzione del Dott. Marco Sangiorgio

Milano, 21 Ottobre 2005

Oggetto: parere di congruità sull'offerta di acquisto dei palazzi Tintoretto e Caravaggio del Centro Direzionale di Milano Oltre di Segrate (MI) appartenenti al Fondo Immobiliare Alpha.

Faccio seguito alla Vostra richiesta di fornirVi il parere di congruità circa l'entità dell'offerta ricevuta per l'acquisto congiunto degli immobili del Fondo Immobiliare Alpha ubicati in Segrate (MI) nell'ambito del Centro Direzionale di Milano Oltre e detti Palazzo Caravaggio e Palazzo Tintoretto.

L'espressione del parere di congruità non ha potuto prescindere da un integrale aggiornamento alla data dell'ottobre 2005 dei valori iscritti ai beni durante l'ultima revisione semestrale effettuata al giugno 2005 ed ha considerato tutte le variazioni da allora intercorse sugli immobili in questione sia per quanto afferente la situazione locativa (come da Voi comunicatami) che per quanto risultante invece dal trend del locale mercato immobiliare di settore senza tralasciare di considerare anche l'incremento (benché minimo) dell'indice di vetustà maturato dagli immobili nel periodo intercorso.

Così operando l'aggiornamento all'ottobre 2005 porta il valore del Palazzo Caravaggio ad € 8.712.664 contro € 8.701.441 che costituivano il valore dello stesso bene allo scorso mese di giugno mentre per il Palazzo Tintoretto la valutazione attuale è pari ad € 9.727.744 contro quella di € 9.548.213 del giugno 2005.

L'attuale totale di € 18.440.408 (contro € 18.249.654 del giugno 2005) va raffrontato con un'offerta data per oscillante fra € 17.500.000 ed € 18.000.000.

L'offerta massima risulta pertanto inferiore al valore stimato del 2,41% mentre, presa a più probabile riferimento di base l'offerta media di € 17.750.000, si nota come la stessa determini un delta valore/offerta media comunque contenuto nel 3,88% che può già sicuramente far giudicare congrua l'entità dell'offerta ricevuta stante che anche l'eventuale ottenimento della sola soglia minima (€ 17.500.000), scostandosi del 5,37% dal valore oggi stimato, continua a restare più che abbondantemente interna al concetto d'equità.

Non va neppure tralasciato di ricordare (e lo fanno anche le relazioni d'aggiornamento all'ottobre 2005 dei due immobili cui all'uopo si rimanda) che il fatto di vendere in modo accorpato i beni in oggetto (ciascuno dei quali già a tipologia cielo/terra), mette il possibile acquirente nella condizione di richiedere e di ottenere un minimo di sconto sul valore di mercato nella transazione globale perché la stessa, pur non potendosi identificare ancora come riferita ad vero e proprio "pacchetto immobiliare", è comunque in grado, rispetto ad un'alienazione separata dei due immobili e più ancora rispetto ad un frazionamento per unità, di garantire alcuni importanti vantaggi economici anche all'attuale Proprietà in termini di minor incidenza degli oneri di intermediazione, di unicità delle pratiche notarili, di contenimento dei tempi, di mancati oneri da frazionamento, di annullamento del rischio di invenduto, etc...

Tali benefici possono sicuramente essere quantificati in misura attestata in modo non inferiore al 5% permettendo quindi di giudicare ancor più congrua l'offerta ricevuta.

Non si deve infine neppure tralasciare di ricordare come, nella globalità, lo stato occupazionale, la contrattualistica e le redditività in essere influiscano abbastanza sensibilmente nel valore complessivo dei due immobili all'ottobre 2005 incrementandolo (anche post necessarie attualizzazioni) per oltre € 680.000 e, quindi, per il 3,7%.

Poiché tale plusvalenza immobiliare attualizzata da redditività in essere deriva dall'applicazione di contrattualistiche prevalentemente di vecchia data e con redditività (in termini di tassi e, quindi, anche di valori assoluti) oggi non più facilmente ottenibili (come confermato dall'abbondanza degli spazi sfitti) ed avendo la maggioranza dei contratti in essere ormai raggiunta la soglia temporale che li rende in ogni momento rescindibili o, comunque, permette ai Conduttori (come da già manifestate da più parti volontà) la rinegoziazione dei canoni (come confermato anche dalla progressiva liberazione di unità), in futuro non è affatto escludibile che tale plusvalenza andrà sempre più progressivamente ad erodersi e non riuscirà verosimilmente neppure più ad essere compensata, come fin qui avvenuto, dall'incremento del trend di mercato oggi già in fase di forte rallentamento.

Alla luce di tutto quanto sopra, pertanto, si conferma come assolutamente equo ed allineato alle attese ed agli andamenti del locale mercato immobiliare di settore l'entità del prezzo d'acquisto offerto per il passaggio di proprietà congiunto dei Palazzi Tintoretto e Caravaggio del Centro Direzionale di Milano Oltre di Segrate (MI).

In fede,

Valtech S.r.l.

Dott. Arch. Antonio Dallera



**AGGIORNAMENTO ALL'OTTOBRE 2005
DELLA STIMA DEL VALORE DI LIBERO MERCATO
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL FONDO IMMOBILIARE ALPHA
DEI FONDI IMMOBILIARI ITALIANI S.P.A.
PALAZZO CARAVAGGIO DEL CENTRO DIREZIONALE DI MILANO OLTRE
UBICATO IN COMUNE DI SEGRATE (MI)**

Ottobre 2005

Valtech

Servizi di Valutazione e Consulenza

Fimit 0009886 del 24/10/2005

INDICE**ARGOMENTO****PAGINA**

PREMESSA	2
DEFINIZIONE DEL VALORE	2
LIMITI DEL PRESENTE AGGIORNAMENTO	3
BENI OGGETTO D'AGGIORNAMENTO DI STIMA	3
CRITERI DI VALUTAZIONE	4
STATO OCCUPAZIONALE	4
LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZE	4
SCELTE PROPEDEUTICHE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA	5
AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE	6
NOTA FINALE	8
ALLEGATO	

Spettabile
FONDI IMMOBILIARI ITALIANI
SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.
Via Del Giorgione, 59
00147 – ROMA

Valtech Srl
Via Giacomo Leopardi 8 - 20123 Milano
Tel. 02-4815366 r.a. - Fax 02-4815390
e-mail: mailbox@valtechmi.it

Alla c.a. del Dott. Fabio Sarti

Milano, 19 Ottobre 2005

Oggetto: **Aggiornamento all'ottobre 2005 della stima del valore di libero mercato dell'immobile appartenente al Fondo Immobiliare Alpha dei Fondi Immobiliari Italiani S.p.A. Palazzo Caravaggio del Centro Direzionale di Milano Oltre ubicato in comune di Segrate (MI).**

PREMESSA

In conformità alle disposizioni ricevute ed all'incarico affidatoci, con la presente relazione, in qualità di esperto indipendente, si determina l'aggiornamento all'ottobre 2005 del valore di libero mercato dell'immobile facente parte del Fondo Immobiliare Alpha dei Fondi Immobiliari Italiani S.G.R. detto Palazzo Caravaggio ubicato nell'ambito del Centro Direzionale di Milano Oltre in comune di Segrate (MI).

Lo stesso bene è stato reso oggetto di revisione da parte nostra di progressivi aggiornamenti semestrali fino a quello del giugno 2005.

La valutazione, svolta in sintonia con quanto previsto al capitolo III, sezione II, paragrafi 2.5 (criteri di valutazione di beni immobili) e 3 (esperti indipendenti) del Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 20/9/1999, mira ad appurare il più probabile attuale valore di libero mercato imputabile al bene in esame tenendo a riferimento la data peritale e lo specifico scopo dell'aggiornamento s'identifica con la necessità di poter svolgere opportune considerazioni da parte della Committenza nel determinare il miglior prezzo ottenibile dalla cessione dell'immobile in questione.

DEFINIZIONE DEL VALORE

Per valore di libero mercato abbiamo inteso il più probabile prezzo al quale la cessione della Proprietà esaminata potrà verosimilmente concludersi, facendo riferimento alla data del presente aggiornamento valutativo, nell'ipotesi che, prima di tale data, sia trascorso un ragionevole lasso di tempo (in dipendenza dalle tipologie e dalle ulteriori caratteristiche del bene nonché dalla situazione del mercato locale) durante il quale sia stata effettuata un'adeguata fase preparatoria alla commercializzazione, si sia determinato e concordato il valore del bene e si siano fissate altresì tutte le ulteriori particolari condizioni di vendita e le modalità di pagamento al fine di portare a compimento l'operazione di compravendita.

La definizione di valore di libero mercato suppone altresì che, nel sopra richiamato lasso temporale, il trend di mercato relativo a beni simili a quelli in esame, non abbia fatto mutare il livello di valore e che anche le condizioni economiche generali risultino identiche a quelle esistenti alla data dell'aggiornamento di stima.

Infine la valutazione di libero mercato esclude che si debbano considerare come incidenti nel trend del mercato locale tutte quelle operazioni di compravendita nelle quali almeno uno dei due soggetti contraenti possa essersi trovato in condizioni particolari e tali da indurlo a cedere o ad acquistare un bene a valori definibili come "fuori mercato".

Il fatto che sia intenzione della Committenza dismettere il bene in oggetto assieme all'immobile detto Palazzo Tintoretto appartenente allo stesso centro direzionale, costituisce pertanto una casistica leggermente atipica in quanto l'atto di acquisizione si configurerebbe come riferito in modo accorpato ad un minipacchetto immobiliare e conseguentemente l'acquirente potrebbe rientrare fra i soggetti presenti sul mercato in grado di ottenere un minimo di sconto corrispondente ai vantaggi economicamente tratti dall'attuale Proprietà per tempistiche di vendita accorpate, mancanza di intermediazioni, non necessità di frazionamento alcuno, unicità delle pratiche burocratiche notarili, etc...

E' pertanto giusto segnalare fin d'ora come la valorizzazione a seguire prescinda da qualsiasi tipo di minusvalenza che potrebbe derivare alla stima del bene dalla specifica modalità di vendita congiunta che è oggi ipotizzata.

LIMITI DEL PRESENTE AGGIORNAMENTO

Il presente aggiornamento peritale è stato effettuato con le stesse limitazioni citate e riportate in apposito capitolo dell'ultimo aggiornamento semestrale (del giugno 2005) che vengono qui date per integralmente riprese e confermate.

BENI OGGETTO D'AGGIORNAMENTO DI STIMA

E' stato oggetto d'aggiornamento di stima il bene immobile ad uso direzionale denominato Palazzo Caravaggio e localizzato nell'ambito del Centro Direzionale di Milano Oltre in comune di Segrate (MI).

Tale immobile attualmente risulta in parte libero ed in parte locato a più conduttori.

Nella valutazione risultano compresi gli impianti generali fissi allo stesso immobile afferenti o al suo servizio nonché le parti comuni e le opere esterne inscindibilmente legate ed al servizio dell'intero complesso.

Non sono stati invece fatti oggetto di valutazione tutti gli eventuali arredi, attrezzature, corredi ed i beni mobili in genere, gli impianti specifici oltre che tutti i beni di natura intangibile.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il criterio adottato, visto quanto già illustrato in premessa di definizione del valore (cfr.), ha teso a soddisfare le esigenze della Committenza aggiornando alla data odierna il più probabile valore di libero mercato imputato al bene nel giugno 2005.

Lo stesso fu originariamente identificato col metodo del confronto diretto da indagine di mercato ed è stato attualmente aggiornato sulla scorta di variazioni intercorse, andamento del trend del mercato immobiliare di settore e di ogni ulteriore mutamento avvenuto (maggior vetustà, nuove condizioni contrattuali, vendita singola, etc...).

STATO OCCUPAZIONALE

Il bene, all'atto dell'attuale aggiornamento, ha subito due modifiche riguardo alla situazione occupazionale riscontrata all'atto dell'aggiornamento al giugno 2005 e la prima di tali modifiche riguarda l'unità immobiliare locata ad Eaton Fluid Power sulla quale, avendo il Conduttore manifestata l'intenzione di rescindere il contratto di locazione in essere, è stato raggiunto un accordo transattivo fra le parti prevedente la corresponsione del canone fino a tutto il 28/2/2006.

La seconda modifica riguarda l'unità condotta da Gemeaz che ha invece manifestata l'intenzione di rinegoziare il canone in essere avendo un contratto in scadenza alla data del 31/3/2009.

Per il resto l'immobile continua oggi a risultare in parte libero ed in parte condotto dagli altri due occupanti Fournier e Steris.

LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZE

Edificio denominato Palazzo Caravaggio ad uso uffici databile ai primi anni novanta e sviluppato su dieci livelli fuori terra ed uno interrato.

L'immobile ricade nel centro direzionale di Milano Oltre che costituisce uno degli esempi di edilizia direzionale in centri periferici dell'hinterland milanese del quale occupa una porzione orientale sulla direttrice Milano/Bergamo.

L'intorno urbano immediato è monouso direzionale ma, nel più vasto intorno, si hanno anche importanti insediamenti residenziali, commerciali e produttivi nonché aree su cui continua l'attività agricola.

Prossimo l'innesto sulla tangenziale est cittadina e l'aerostazione di Milano Linate mentre i collegamenti con la città sono garantiti dalla via Cassanese.

Il piano più elevato è riservato ad ambiti tecnologici e quello terreno a commerciale mentre i restanti fuori terra sono direzionali e l'interrato è ad archivi/depositi e ad autorimessa.

L'edificio ha struttura in c.a. e facciate continue con pannelli di cemento e serramenti in alluminio e vetrocamera.

Internamente risultano presenti finiture che annoverano pavimentazioni di tipo galleggiante rivestite in moquette, compartimentazioni in pareti mobili ed altre in cartongesso, controsoffittature in doghe metalliche e serramenti interni in laminato.

I collegamenti verticali sono assicurati, oltre che da vani scala, da quattro impianti elevatori.

La dotazione impiantistica prevede il riscaldamento a metano, il condizionamento estivo, l'aria primaria e l'impianto elettrico oltre alla più tradizionale dotazione.

Lo stato occupazionale vede il Palazzo Caravaggio in parte sfitto ed in parte locato a più conduttori (Fournier, Gemeaz, Steris ed Eaton Fluid Power).

Lo stato conservativo rilevato è stato giudicato buono e di recente sono stati eseguiti lavori per incentivare future locazioni degli ambiti liberi, per adeguamenti normativi dell'impianto termico e per verifica del gruppo frigorifero che, nel primo semestre 2005, hanno comportato una spesa di circa € 19.650.

Nel futuro, per una più piena "normalizzazione" del bene, si ritiene necessario quantificare in circa 184.400 € circa l'ulteriore onere da sostenere per il palazzo.

SCELTE PROPEDEUTICHE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Vanno richiamate qui per dati salienti le risultanze di quanto accaduto dal giugno 2005 ad oggi riguardo alla valutazione del bene in oggetto.

Partendo dai valori di libero mercato per bene libero e disponibile ascritto al bene esaminato in sede d'aggiornamento al giugno 2005 dell'originaria perizia, per l'attuale aggiornamento valorizzativo ai fini di una possibile vendita, abbiamo considerato:

- che il trend di mercato fatto mediamente registrare nell'ultimo anno di noti dati disponibili (luglio 2004/luglio 2005) dagli immobili direzionali ubicati nelle periferie terziario/direzionali della metropoli milanese permette di valutarne l'incremento nella misura media del 6,03% e, quindi, dello 0,50% al mese e che pertanto, nel quadrimestre intercorso dall'ultimo nostro aggiornamento, il valore unitario deve essere considerato come incrementatosi del 2,01%;
- che l'incremento di cui sopra deve ritenersi in parte compensato dall'incrementato, benché di poco, grado di vetustà del bene valutabile in misura pari allo 0,33%;
- gli intercorsi mutamenti prospettici in termini di stato d'occupazione con il raggiunto accordo transattivo legato all'unità condotta da Eaton Fluid Power e la già manifestata intenzione da parte di Gemeaz di rinegoziare il contratto in essere alla data del 31/3/2009.

AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE

Sulla scorta di tutto quanto detto ai punti precedenti, si ha che l'aggiornamento alla data odierna del valore di libero mercato ascrivito ai beni immobili esaminati al giugno 2005 può essere desunto come riportato in appresso.

Al giugno 2005 l'immobile in esame fu valorizzato partendo da un valore unitario di riferimento di base pari ad €/mq 1.700 per gli ambiti ad uffici.

Nel presente aggiornamento, confermate tutte le consistenze, l'incidenza degli ambiti comuni, le redditività ed i relativi tassi nonché i coefficienti di ragguaglio già usati al giugno 2005 per gli spazi accessori all'uso dominante e per considerare i vari livelli di piano, tale valore unitario è stato incrementato del 2,01% mentre l'indice di vetustà è stato incrementato di 0,33.

Così operando l'unità immobiliare occupata dal conduttore Fournier è stata ipotizzata come interessata da una possibile rinegoziazione del canone a far data dal 31/10/2006.

La stessa, libera e disponibile, avrebbe un valore di € 2.008.675,16 cui al tasso di redditività del 5,85%, dovrebbe pertanto corrispondere una redditività di €/anno 117.507,50 che, raffrontata al canone percepito pari ad €/anno 215.469,41, determina in € 95.973,86 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per 12 mesi al 4,5% e consente di stimare in € 2.104.649,02 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

Similmente l'unità immobiliare occupata dal conduttore Gemeaz Cusin S.r.l. è stata ipotizzata come interessata da una possibile rinegoziazione del canone a far data dal 31/3/2007 perché in tale data scadrà il quadriennio dopo il quale sarà possibile per il Conduttore recedere dal contratto.

Lo stesso ha già manifestato alla Proprietà la sua intenzione di rinegoziare il canone.

Tale unità, libera e disponibile, avrebbe un valore di € 3.260.235,26 cui dovrebbe corrispondere una redditività di €/anno 190.723,76 che, raffrontata al canone percepito pari ad €/anno 451.625,24, determina in € 358.767,22 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per 17 mesi di residua validità contrattuale al 4,5% e consente di stimare in € 3.619.002,49 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

L'unità immobiliare occupata dal conduttore Steris è stata ipotizzata come interessata da una possibile rinegoziazione del canone a far data dal 31/10/2006 essendo già scaduta la data del 30/06/2004 da cui il Conduttore ha maturato il diritto di recesso.

Libera e disponibile, avrebbe un valore di € 534.770,21 cui dovrebbe corrispondere una redditività di €/anno 31.284,06 che, raffrontata al canone percepito pari ad €/anno 71.176,76, determina in € 39.083,11 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per 12 mesi al solito tasso del 4,5% consentendo di stimare in € 573.853,32 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

L'unità immobiliare occupata dal conduttore Eaton Fluid Power è stata ipotizzata come interessata da liberazione a far data dal 28/02/2006 come da accordo transattivo intercorso fra le parti.

Questi ambiti, liberi e disponibili, avrebbero un valore di € 969.372,90 cui dovrebbe corrispondere una redditività di €/anno 56.708,31 che, raffrontata al canone percepito pari ad €/anno 124.053,28 determina in € 22.322,83 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per i 4 mesi di residua validità contrattuale al tasso del 4,5% consentendo di stimare in € 991.695,73 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

Infine le unità sfitte sono state ipotizzate come perdurantemente libere per altri 12 mesi e, se equamente locate, le stesse avrebbero un valore cumulativamente pari ad € 1.705.617,57.

Al tasso del 5,85% di redditività, a tale valore dovrebbe corrispondere il percepimento da parte della Proprietà di un canone annuo di €/anno 99.778,63 che risulta invece nullo nello stato di fatto in essere determinando una minus valenza immobiliare da mancata redditività che, attualizzata per 12 mesi al 4,5%, è stimabile in € 97.753,69 e porta pertanto il valore degli ambiti liberi ad un totale di € 1.607.863,88.

Si ha quindi:

- per porzioni occupate da Fournier	€ 2.104.649,02
- per porzioni occupate da Gemeaz Cusin S.r.l.	€ 3.619.002,49
- per porzioni occupate da Steris	€ 573.853,32
- per porzioni occupate da Eaton Fluid Power	€ 991.695,73
- per porzioni libere	<u>€ 1.607.863,88</u>
Totale	€ 8.897.064,44
Arrotondato a	<u>€ 8.895.000,00</u>

A tale valore vanno infine detratti € 184.400 previsti per le opere giudicate improrogabili per mettere il bene in normali condizioni di mercato e pertanto la stima finale è così desumibile a monte del minimo arrotondamento apportato:

- valore in condizioni "normalizzate"	€ 8.897.064,44
- opere di manutenzione straordinaria necessarie	<u>€ 184.400,00</u>
Totale	€ 8.712.664,44
Arrotondato a	<u>€ 8.710.000,00</u>

NOTA FINALE

Il presente aggiornamento valutativo è stato prodotto esclusivamente per la Vostra Società e per l'uso specifico descritto in premessa.

Può essere mostrato ad altri Vostri eventuali consulenti, al C.d.A., a possibili acquirenti terzi ma non a qualunque altra persona fisica e/o giuridica senza la nostra preventiva approvazione scritta e né tutto né parte del presente rapporto d'aggiornamento né alcun riferimento ad esso possono essere citati, pubblicati o riprodotti in qualsiasi modo senza la nostra preventiva approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede,

Valtech S.r.l.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonio Pollio", written over a horizontal line.

ALLEGATO

Schede valutative di dettaglio

FONDO ALPHA - RIEPILOGO SUPERFICI E VALORI COMPARATIVI AL 30/10/2005

ID Im	Conduttore	ID Ctr	N° Ctr.	piano	destinazione	sup. lorda	note	CRAG	CIPC	VMNU	CVET	VM Totale
23	FOURNIER	23.010	225	INT	Magazzino	35,89		0,40	0,81	1.734,17	0,777	15.668,63
			225	INT	Magazzino	39,70		0,40	0,81	1.734,17	0,777	17.331,98
			225	INT	Magazzino	43,86		0,40	0,81	1.734,17	0,777	19.148,13
			225	INT	Magazzino	61,58		0,40	0,81	1.734,17	0,777	26.884,22
			225	INT	Magazzino	95,17		0,40	0,81	1.734,17	0,777	41.548,73
			225	INT	Posto Auto Coperto	37,17	N. 3 p.a.c.	0,40	0,81	1.734,17	0,777	16.227,45
			225	T	Posto Auto Scoperto	88,97	N. 7 p.a.s.	0,30	0,81	1.734,17	0,777	29.131,48
			225	2°	Ufficio	492,95		1,00	0,81	1.734,17	0,777	538.022,71
			225	3°	Ufficio	299,49		1,00	0,81	1.734,17	0,777	326.873,74
			225	3°	Ufficio	270,90		1,00	0,81	1.734,17	0,777	295.669,63
			225	3°	Ufficio	312,51		1,00	0,81	1.734,17	0,777	341.084,23
			225	5°	Ufficio	312,51		1,00	0,81	1.734,17	0,777	341.084,23
2.090,70												2.090,70
23	GEMEAZ	23.020	320	INT	Magazzino	96,60		0,40	0,81	1.734,17	0,777	42.173,03
			320	INT	Magazzino	59,57		0,40	0,81	1.734,17	0,777	26.006,70
			320	INT	Magazzino	39,36		0,40	0,81	1.734,17	0,777	17.183,55
			320	INT	Magazzino	41,03		0,40	0,81	1.734,17	0,777	17.912,62
			320	INT	Magazzino	66,50		0,40	0,81	1.734,17	0,777	29.032,16
			320	INT	Posti Auto Coperti	251,34	N. 18 p.a.c.	0,40	0,81	1.734,17	0,777	109.728,48
			320	T	Posto Auto Scoperto	127,10	N. 10 p.a.s.	0,30	0,81	1.734,17	0,777	41.616,40
			320	5°	Ufficio	272,59		1,00	0,81	1.734,17	0,777	297.514,15
			320	6°	Ufficio	312,51		1,00	0,81	1.734,17	0,777	341.084,23
			320	6°	Ufficio	545,15		1,00	0,81	1.734,17	0,777	594.995,61
			320	7°	Ufficio	545,15		1,00	0,81	1.734,17	0,777	594.995,61
			320	7°	Ufficio	312,51		1,00	0,81	1.734,17	0,777	341.084,23

FONDO ALPHA - RIEPILOGO SUPERFICIE E VALORI COMPARATIVI AL 30/10/2005

IDIm	Conduttore	IDCtr	N°Ctr.	piano	destinazione	sup. lorda	note	CRAG	CIPC	VMNU	CVET	VM Totale
23	GEMEAZ	23.020	320	8°	Ufficio	459,87		1,00	0,81	1.734,17	0,777	501.918,01
			320	8°	Ufficio	279,44		1,00	0,81	1.734,17	0,777	304.990,49
						3.408,72						3.260.235,26
	Riepilogo Contratto 23020											
23	STERIS	23.030	298	1°	Ufficio	489,97		1,00	0,81	1.734,17	0,777	534.770,21
						489,97						534.770,21
	Riepilogo Contratto 23030											
23	EATON FLUID PO	23.040	318	T	Posto Auto Scoperto	101,68	N. 8 p.a.s.	0,30	0,81	1.734,17	0,777	33.293,12
			318	4°	Ufficio	857,66		1,00	0,81	1.734,17	0,777	936.079,77
						959,34						969.372,90
	Riepilogo Contratto 23040											
23	SFITTO	23.999		INT	Magazzino	73,07		0,40	0,81	1.734,17	0,777	31.900,45
				INT	Magazzino	100,81		0,40	0,81	1.734,17	0,777	44.011,01
				INT	Magazzino	37,41		0,40	0,81	1.734,17	0,777	16.332,23
				INT	Posti Auto Coperti	25,42	N. 2 p.a.c.	0,40	0,81	1.734,17	0,777	11.097,71
				T	Posto Auto Scoperto	12,71		0,30	0,81	1.734,17	0,777	4.161,64
				T	Posto Auto Scoperto	12,71		0,30	0,81	1.734,17	0,777	4.161,64
				T	Posto Auto Scoperto	12,71		0,30	0,81	1.734,17	0,777	4.161,64
				T	Posto Auto Scoperto	12,71		0,30	0,81	1.734,17	0,777	4.161,64
				T	Posto Auto Scoperto	12,71		0,30	0,81	1.734,17	0,777	4.161,64
				T	Posto Auto Scoperto	12,71		0,30	0,81	1.734,17	0,777	4.161,64
				T	Ufficio	206,37		1,00	0,81	1.734,17	0,777	225.239,35
				T	Ufficio	454,66		1,00	0,81	1.734,17	0,777	496.231,65
				1°	Ufficio	293,34		1,00	0,81	1.734,17	0,777	320.161,41
				3°	Ufficio	273,71	Non locabile causa legale Sport e Cultura	0,80	0,81	1.734,17	0,777	238.989,26
				5°	Ufficio	271,83		1,00	0,81	1.734,17	0,777	296.684,66
				9°	Locali tecnici	118,65	Consistenze di parti comuni parti all'1% circa del totale	0,00	0,81	0,00	0,777	0,00

FONDO ALPHA - RIEPILOGO SUPERFICI E VALORI COMPARATIVI AL 30/10/2005

IDI	Im	Conduttore	IDC	tr	N°	Ctr.	piano	destinazione	sup. lorda	note	CRAG	CIPC	VMNU	CVET	VM Totale
Riepilogo Contratto 23999															
									1.931,53						
TOTALE IMMOBILE 23 Palazzo Caravaggio - Centro Direzionale Milano Olt									8.880,26						

FONDO ALPHA - RIEPILOGO SUPERFICI E VALORI COMPARATIVI AL 30/10/2005							
IDIm Conduttore	IDCtr	N°Ctr.	piano	destinazione	sup. lorda	note	CRAG CIPC VMNU CVET VM Totale
Totale complessivo					8.880,26		8.478.671,10

FONDO ALPHA - CONTRATTI DI LOCAZIONE AL 30/10/2005

ID Immobile	23	Segrate - Palazzo Caravaggio - Centro Direzionale Milano Oltre	
ID Contratto	23.010	N° Contratto	225
Conduttore		Spazi locati	
Fournier		Uffici/Magazzini/Posti auto coperti e scoperti	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/05/1998	31/10/2006	6 anni + 6	
			Canone annuo
			215.469,41
Note	Magazzino locato con atto integrativo del 01/10/2000 I p.a.c. locati con atto integrativo del 01/10/2002. La data di reale scadenza è al 30/04/2010 ma il recesso possibile ormai in ogni momento (era a partire dal 4° anno) ed il delta positivo fra canone percepito ed atteso hanno consigliato di assumere come in quella indicata la data di possibile rinegoziazione del canone.		

VMLibero	CoeffAbb	VM					
2.008.675,16	0,00%	2.008.675,16					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusActual.	VMSO
5,85%	117.507,50	215.469,41	30/10/2005	12,00	4,50%	95.973,86	2.104.649,02
Note							

ID Immobile	23	Segrate - Palazzo Caravaggio - Centro Direzionale Milano Oltre	
ID Contratto	23.020	N° Contratto	320
Conduttore		Spazi locati	
Gemeaz Cusin Srl		Uffici/Magazzini/Posti auto coperti e scoperti	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/04/2003	31/03/2007	6 anni + 6	
			Canone annuo
			451.625,24
Note	La scadenza reale è al 31/3/2009 ma la possibilità di recesso esercitabile a partire dal quarto anno ed il fatto che la redditività in essere superi quella di mercato hanno consigliato di identificare nel 31/3/2007 la possibile rinegoziazione del canone da parte del conduttore che ha già manifestato l'intenzione di raggiungere nuovi accordi.		

VMLibero	CoeffAbb	VM					
3.260.235,26	0,00%	3.260.235,26					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusActual.	VMSO
5,85%	190.723,76	451.625,24	30/10/2005	17,00	4,50%	358.767,22	3.619.002,49
Note							

FONDO ALPHA - CONTRATTI DI LOCAZIONE AL 30/10/2005

ID Immobile	23	Segrate - Palazzo Caravaggio - Centro Direzionale Milano Oltre	
ID Contratto	23.030	N° Contratto	298
Conduttore		Spazi locati	
Steris		Uffici	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Canone annuo
01/07/2002	31/10/2006	6 anni + 6	71.176,76
Note	La data di reale scadenza è al 30/06/2008 ma la possibilità di poter recedere dal contratto ormai in ogni momento (era a far data dal 30/06/2004) ed il delta positivo fra canone percepito ed atteso hanno consigliato di assumere quella indicata come data di possibile rinegoziazione del contratto.		

VMLibero	CoeffAbb	VM					
534.770,21	0,00%	534.770,21					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	VMSO
5,85%	31.284,06	71.176,76	30/10/2005	12,00	4,50%	39.083,11	573.853,32
Note							

ID Immobile	23	Segrate - Palazzo Caravaggio - Centro Direzionale Milano Oltre	
ID Contratto	23.040	N° Contratto	318
Conduttore		Spazi locati	
Eaton Fluid Power		Uffici/Posti auto scoperti	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Canone annuo
01/04/2003	28/02/2006	6 anni + 6	124.053,28
Note	In data 08/02/2005 il Conduttore ha comunicato alla Proprietà l'intenzione di avvalersi della facoltà di recesso per gravi motivi. Tale facoltà per contratto decorre dall'1/04/2006 mentre la scadenza reale è al 31/03/2009. Fimit ha raggiunto un accordo transattivo in base al quale il pagamento del canone sarà garantito dal Conduttore fino alla data indicata.		

VMLibero	CoeffAbb	VM					
969.372,90	0,00%	969.372,90					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	VMSO
5,85%	56.708,31	124.053,28	30/10/2005	4,00	4,50%	22.322,83	991.695,73
Note							

FONDO ALPHA - CONTRATTI DI LOCAZIONE AL 30/10/2005

ID Immobile 23 Segrate - Palazzo Caravaggio - Centro Direzionale Milano Oltre

ID Contratto 23.999 N° Contratto

Conduttore

SFITTO

Spazi locati

Magazzini/Posti auto coperti e scoperti/Uffici

Decorrenza

Scadenza

Durata

Rilascio

Canone annuo

31/10/2006

0,01

Note

Scadenza indicata virtualmente per conteggiare minus valenze da mancata redditività delle porzioni sfitte ipotizzate non collocabili sul mercato degli affitti per altri 12 mesi.

VMLibero

CoeffAbb

VM

1.705.617,57

0,00%

1.705.617,57

TassoRed

CanoneAtteso

CanonePercepito

Data Stima

MesiResidui

TassoAtt

MinusPlusActual.

VMSO

5,85%

99.778,63

0,01

30/10/2005

12,00

4,50%

-97.753,69

1.607.863,88

Note

FONDO ALPHA - RIEPILOGO VALUTAZIONE AL 30/10/2005

Immobile	Valore di Mercato Comparativo	Canone Annuo Equo di Mercato	Canone Annuo Percepito	Minus/Plus Valore Attualizzato	Valore di Mercato nello Stato Fisico e Occupazionale	Decurtazioni varie, obblazioni, manut. straord.	Valore di Mercato Finale
Palazzo Caravaggio - Centro Direzionale Milano Oltre - Segrate (MI)	8.478.671,10	496.002,26	862.324,70	418.393,33	8.897.064,43	184.400,00	8.712.664,43
TOTALE COMPLESSIVO	8.478.671,10	496.002,26	862.324,70	418.393,33	8.897.064,43	184.400,00	8.712.664,43

Fimit 0009886 del 24/10/2005

**AGGIORNAMENTO ALL'OTTOBRE 2005
DELLA STIMA DEL VALORE DI LIBERO MERCATO
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL FONDO IMMOBILIARE ALPHA
DEI FONDI IMMOBILIARI ITALIANI S.P.A.
PALAZZO TINTORETTO DEL CENTRO DIREZIONALE DI MILANO OLTRE
UBICATO IN COMUNE DI SEGRATE (MI)**

Ottobre 2005

Valtech

Fimit 0009886 del 24/10/2005 Servizi di Valutazione e Consulenza

INDICE**ARGOMENTO****PAGINA**

PREMESSA	2
DEFINIZIONE DEL VALORE	2
LIMITI DEL PRESENTE AGGIORNAMENTO	3
BENI OGGETTO D' AGGIORNAMENTO DI STIMA	3
CRITERI DI VALUTAZIONE	4
STATO OCCUPAZIONALE	4
LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZE	4
SCELTE PROPEDEUTICHE ALL' AGGIORNAMENTO DELLA STIMA	5
AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE	6
NOTA FINALE	9
ALLEGATO	

Spettabile
FONDI IMMOBILIARI ITALIANI
SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.
Via Del Giorgione, 59
00147 – ROMA

Valtech Srl
Via Giacomo Leopardi 8 - 20123 Milano
Tel. 02-4815366 r.a. - Fax 02-4815390
e-mail: mailbox@valtechmi.it

Alla c.a. del Dott. Fabio Sarti

Milano, 20 Ottobre 2005

Oggetto: **Aggiornamento all'ottobre 2005 della stima del valore di libero mercato dell'immobile appartenente al Fondo Immobiliare Alpha dei Fondi Immobiliari Italiani S.p.A. Palazzo Tintoretto del Centro Direzionale di Milano Oltre ubicato in comune di Segrate (MI).**

PREMESSA

In conformità alle disposizioni ricevute ed all'incarico affidatoci, con la presente relazione, in qualità di esperto indipendente, si determina l'aggiornamento all'ottobre 2005 del valore di libero mercato dell'immobile facente parte del Fondo Immobiliare Alpha dei Fondi Immobiliari Italiani S.G.R. detto Palazzo Tintoretto ubicato nell'ambito del Centro Direzionale di Milano Oltre in comune di Segrate (MI).

Lo stesso bene è stato reso oggetto di revisione da parte nostra di progressivi aggiornamenti semestrali fino a quello del giugno 2005.

La valutazione, svolta in sintonia con quanto previsto al capitolo III, sezione II, paragrafi 2.5 (criteri di valutazione di beni immobili) e 3 (esperti indipendenti) del Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 20/9/1999, mira ad appurare il più probabile attuale valore di libero mercato imputabile al bene in esame tenendo a riferimento la data peritale e lo specifico scopo dell'aggiornamento s'identifica con la necessità di poter svolgere opportune considerazioni da parte della Committenza nel determinare il miglior prezzo ottenibile dalla cessione dell'immobile in questione.

DEFINIZIONE DEL VALORE

Per valore di libero mercato abbiamo inteso il più probabile prezzo al quale la cessione della Proprietà esaminata potrà verosimilmente concludersi, facendo riferimento alla data del presente aggiornamento valutativo, nell'ipotesi che, prima di tale data, sia trascorso un ragionevole lasso di tempo (in dipendenza dalle tipologie e dalle ulteriori caratteristiche del bene nonché dalla situazione del mercato locale) durante il quale sia stata effettuata un'adeguata fase preparatoria alla commercializzazione, si sia determinato e concordato il valore del bene e si siano fissate altresì tutte le ulteriori particolari condizioni di vendita e le modalità di pagamento al fine di portare a compimento l'operazione di compravendita.

La definizione di valore di libero mercato suppone altresì che, nel sopra richiamato lasso temporale, il trend di mercato relativo a beni simili a quelli in esame, non abbia fatto mutare il livello di valore e che anche le condizioni economiche generali risultino identiche a quelle esistenti alla data dell'aggiornamento di stima.

Infine la valutazione di libero mercato esclude che si debbano considerare come incidenti nel trend del mercato locale tutte quelle operazioni di compravendita nelle quali almeno uno dei due soggetti contraenti possa essersi trovato in condizioni particolari e tali da indurlo a cedere o ad acquistare un bene a valori definibili come "fuori mercato".

Il fatto che sia intenzione della Committenza dismettere il bene in oggetto in un'unica transazione immobiliare assieme al Palazzo Caravaggio appartenente allo stesso centro direzionale, costituisce pertanto una casistica leggermente atipica in quanto l'atto di acquisizione si configurerebbe come riferito in modo accorpato ad un minipacchetto immobiliare e conseguentemente l'acquirente potrebbe rientrare fra i soggetti presenti sul mercato in grado di ottenere un minimo di sconto corrispondente ai vantaggi economicamente tratti dall'attuale Proprietà per tempistiche di vendita accorpate, contenimento delle intermediazioni, non necessità di frazionamento alcuno, unicità delle pratiche burocratiche notarili, etc...

E' pertanto giusto segnalare fin d'ora come la valorizzazione a seguire prescinda da qualsiasi tipo di minusvalenza che potrebbe derivare alla stima del bene dalla specifica modalità di vendita congiunta che è oggi ipotizzata.

LIMITI DEL PRESENTE AGGIORNAMENTO

Il presente aggiornamento peritale è stato effettuato con le stesse limitazioni citate e riportate in apposito capitolo dell'ultimo aggiornamento semestrale (del giugno 2005) che vengono qui date per integralmente riprese e confermate.

BENI OGGETTO D'AGGIORNAMENTO DI STIMA

E' stato oggetto d'aggiornamento di stima il bene immobile ad uso direzionale denominato Palazzo Tintoretto e localizzato nell'ambito del Centro Direzionale di Milano Oltre in comune di Segrate (MI).

Tale immobile attualmente risulta in parte libero ed in parte locato a più conduttori.

Nella valutazione risultano compresi gli impianti generali fissi allo stesso immobile afferenti o al suo servizio nonché le parti comuni e le opere esterne inscindibilmente legate ed al servizio dell'intero complesso.

Non sono stati invece fatti oggetto di valutazione tutti gli eventuali arredi, attrezzature, corredi ed i beni mobili in genere, gli impianti specifici oltre che tutti i beni di natura intangibile.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il criterio adottato, visto quanto già illustrato in premessa di definizione del valore (cfr.), ha teso a soddisfare le esigenze della Committenza aggiornando alla data odierna il più probabile valore di libero mercato imputato al bene nel giugno 2005.

Lo stesso fu originariamente identificato col metodo del confronto diretto da indagine di mercato ed è stato attualmente aggiornato sulla scorta di variazioni intercorse, andamento del trend del mercato immobiliare di settore e di ogni ulteriore mutamento avvenuto (maggior vetustà, nuove condizioni contrattuali, vendita singola, etc...).

STATO OCCUPAZIONALE

Il bene, all'atto dell'attuale aggiornamento, ha subito alcune modifiche riguardo alla situazione occupazionale riscontrata all'atto dell'aggiornamento al giugno 2005 e la prima di tali modifiche riguarda le unità immobiliari locate ad In. Te. Sa. S.p.A. (quattro contratti distinti ciascuno per un posto auto coperto) che saranno liberate a far data dal prossimo 22/12/2005.

Per il resto si è avuta conferma della perdurante conduzione in indennità d'occupazione delle tre unità (tre distinti contratti ciascuno per un posto auto scoperto) occupate dalla Banca Popolare di Crema e si è altresì registrata l'avvenuta liberazione, al 30/9/2005 dell'unità precedentemente locata alla Rexnord Marbett S.p.A. (contratto 242 per uffici a piano secondo) la quale è passata peraltro a condurre con nuovo contratto (n. 359) un'unità ad uffici del primo piano precedentemente sfitta.

Fra le nuove locazioni figura anche un'unità ad uffici del piano terra attualmente condotta dalla 4ltgroup S.r.l.

Per il resto l'immobile continua oggi a risultare in parte libero ed in parte condotto da svariati altri occupanti.

LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZE

Edificio denominato Palazzo Tintoretto ad uso uffici databile ai primi anni novanta e sviluppato su dieci livelli fuori terra ed uno interrato.

L'immobile ricade nel centro direzionale di Milano Oltre che costituisce uno degli esempi di edilizia direzionale in centri periferici dell'hinterland milanese del quale occupa una porzione orientale sulla direttrice Milano/Bergamo.

L'intorno urbano immediato è monouso direzionale ma, nel più vasto intorno, si hanno anche importanti insediamenti residenziali, commerciali e produttivi nonché aree su cui continua l'attività agricola.

Prossimo l'innesto sulla tangenziale est cittadina e l'aerostazione di Milano Linate mentre i collegamenti con la città sono garantiti dalla via Cassanese.

Il piano più elevato è riservato ad ambiti tecnologici e quello terreno a commerciale mentre i restanti fuori terra sono direzionali e l'interrato è ad archivi/depositi e ad autorimessa.

L'edificio ha struttura in c.a. e facciate continue con pannelli di cemento e serramenti in alluminio e vetrocamera.

Internamente risultano presenti finiture che annoverano pavimentazioni di tipo galleggiante rivestite in moquette, compartimentazioni in pareti mobili ed altre in cartongesso, controsoffittature in doghe metalliche e serramenti interni in laminato.

I collegamenti verticali sono assicurati, oltre che da vani scala, da quattro impianti elevatori.

La dotazione impiantistica prevede il riscaldamento a metano, il condizionamento estivo, l'aria primaria e l'impianto elettrico oltre alla più tradizionale dotazione.

Lo stato occupazionale vede il Palazzo Tintoretto in parte sfitto ed in parte locato a più conduttori (Banca Popolare di Crema, Cos-Cos S.r.l., Federal Express Europe Inc., Ispat Marketing Italia S.r.l., Exel S.r.l., Energent S.p.A. e Advanced Digital Broadcast Italia S.r.l.).

Lo stato conservativo rilevato è stato giudicato buono e di recente sono stati eseguiti lavori per incentivare future locazioni degli ambiti liberi, per adeguamenti normativi dell'impianto termico e per verifica del gruppo frigorifero che, nel primo semestre 2005, hanno comportato una spesa di circa € 19.650.

Nel futuro, per una più piena "normalizzazione" del bene, si ritiene necessario quantificare in circa 184.400 € circa l'ulteriore onere da sostenere per il palazzo.

SCELTE PROPEDEUTICHE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Vanno richiamate qui per dati salienti le risultanze di quanto accaduto dal giugno 2005 ad oggi riguardo alla valutazione del bene in oggetto.

Partendo dai valori di libero mercato per bene libero e disponibile ascritto al bene esaminato in sede d'aggiornamento al giugno 2005 dell'originaria perizia, per l'attuale aggiornamento valorizzativo ai fini di una possibile vendita, abbiamo considerato:

- che il trend di mercato fatto mediamente registrare nell'ultimo anno di noti dati disponibili (luglio 2004/luglio 2005) dagli immobili direzionali ubicati nelle periferie terziario/direzionali della metropoli milanese permette di valutarne l'incremento nella misura media del 6,03% e, quindi, dello 0,50% al mese e che pertanto, nel quadrimestre intercorso dall'ultimo nostro aggiornamento, il valore unitario deve essere considerato come incrementatosi del 2,01%;
- che l'incremento di cui sopra deve ritenersi in parte compensato dall'incrementato, benché di poco, grado di vetustà del bene valutabile in misura pari allo 0,33%;
- gli intercorsi mutamenti in termini di stato d'occupazione con particolare riferimento alle avvenute liberazioni, ai concambi (Rexnord) ed alle nuove locazioni intercorse.

AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE

Sulla scorta di tutto quanto detto ai punti precedenti, si ha che l'aggiornamento alla data odierna del valore di libero mercato ascrivito ai beni immobili esaminati al giugno 2005 può essere desunto come riportato in appresso.

Al giugno 2005 l'immobile in esame fu valorizzato partendo da un valore unitario di riferimento di base pari ad €/mq 1.700 per gli ambiti ad uffici.

Nel presente aggiornamento, confermate tutte le consistenze, l'incidenza degli ambiti comuni, le redditività ed i relativi tassi nonché i coefficienti di ragguaglio già usati al giugno 2005 per gli spazi accessori all'uso dominante e per considerare i vari livelli di piano, tale valore unitario è stato incrementato del 2,01% mentre l'indice di vetustà è stato incrementato di 0,33.

Così operando l'unità immobiliare occupata dal conduttore Federal Express con contratto n. 237 è stata ipotizzata come interessata da una possibile rinegoziazione del canone a far data dal 31/10/2006 per il diritto di recesso già maturato dal Conduttore a far data dall'1/10/2000.

La stessa, libera e disponibile, avrebbe un valore di € 2.988.587,21 cui al tasso di redditività del 5,85%, dovrebbe pertanto corrispondere una redditività di €/anno 174.832,35 che, raffrontata al canone percepito pari ad €/anno 328.294,08, determina in € 150.347,35 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per 12 mesi al 4,5% e consente di stimare in € 3.138.934,56 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

Similmente ci si è comportati per l'unità immobiliare occupata dallo stesso Conduttore con contratto n. 238 per la quale il diritto di rescissione è stato maturato dall'1/10/1999 e che libera e disponibile avrebbe un valore di € 1.044.849,75 cui dovrebbe corrispondere una redditività di €/anno 61.123,71 che, raffrontata al canone percepito pari ad €/anno 108.181,55, determina in € 46.102,84 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per 12 mesi di supposta residua validità contrattuale al 4,5% e consente di stimare in € 1.090.952,59 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

Si è invece confermata la reale data di scadenza all'unità condotta dal medesimo soggetto di cui sopra con il contratto n. 239 stante che il canone percepito è inferiore a quello attendibile mediamente sul mercato.

L'unità in esame, libera e disponibile, avrebbe un valore di € 684.597,53 cui al tasso di redditività del 5,85%, dovrebbe pertanto corrispondere una redditività di €/anno 40.048,96 che, raffrontata al canone percepito pari a soli €/anno 34.345,55, determina in € 23.669,66 la minus valenza da stato occupazionale attualizzata per i 55 mesi di residua e reale durata del contratto al 4,5% e consente di stimare in € 660.927,87 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

L'unità immobiliare occupata dalla Banca Popolare di Crema con contratto n. 226, libera e disponibile, avrebbe un valore di € 375.544,49 cui dovrebbe corrispondere una redditività di €/anno 21.969,35 che, raffrontata al canone percepito pari ad €/anno 58.418,90, determina in € 75.393,84 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per i 26 mesi di reale residua validità contrattuale consentendo di stimare in € 450.938,33 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

Lo stesso Conduttore occupa poi con contratti nn. 229, 230 e 231 altre unità già disdettate dal 24/8/2001 ma tuttora oggetto di versamento d'indennità d'occupazione che si è ipotizzata perdurare per altri 12 mesi.

Le unità in esame, nel complesso e libere e disponibili, avrebbero un valore totale di € 14.026,26 cui dovrebbe corrispondere una redditività di €/anno 820,54 che, raffrontata ai canoni percepiti pari ad un totale di €/anno 2.274,16, determina in € 1.424,12 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per i 12 mesi di presunta residua durata dell'occupazione e consente di stimare in € 15.450,40 il valore delle unità nel loro attuale stato fisico ed occupazionale.

L'unità immobiliare occupata dal conduttore Ispat avrebbe un valore di € 404.398,95 cui dovrebbe corrispondere una redditività di €/anno 23.657,34 che, raffrontata al canone percepito pari ad €/anno 35.079,44, determina in € 4.723,78 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per i 5 mesi di residua reale validità contrattuale consentendo di stimare in € 409.122,73 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

Le quattro unità occupate con altrettante distinte contrattualistiche da Intesa avrebbero un valore totale di € 27.701,84 cui dovrebbe corrispondere una redditività di €/anno 1.620,56 che, raffrontata ai canoni percepiti pari ad un totale di €/anno 4.292,79, determina in € 673,77 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per i 2 mesi di reale residua durata dell'occupazione e consente di stimare in € 28.375,62 il valore delle unità nel loro attuale stato fisico ed occupazionale.

L'unità immobiliare occupata dal conduttore Cos Cos avrebbe un valore di € 155.344,70 cui dovrebbe corrispondere una redditività di €/anno 9.087,66 che, raffrontata al canone percepito pari ad €/anno 23.463,28, determina in € 14.083,87 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per i 12 mesi di residua reale validità contrattuale consentendo di stimare in € 169.428,57 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

L'unità immobiliare occupata dal conduttore Exel avrebbe un valore di € 232.544,96 cui dovrebbe corrispondere una redditività di €/anno 13.603,88 che, raffrontata al canone percepito pari ad €/anno 24.427,65, determina in € 22.388,36 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per i 26 mesi di residua reale validità contrattuale consentendo di stimare in € 254.933,32 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

L'unità immobiliare occupata dal conduttore Energent è stata ipotizzata come occupata fino al 30/4/2006 stante che, dopo aver comunicato alla Proprietà la sua intenzione di recedere dal contratto per grave crisi in atto, il Conduttore ha realmente liberato i locali fin dal 30/9/2004 e, non avendo Fimit accettato il recesso a tale data, è in corso un contenzioso e la data del 30/4/2006 è stata assunta come quella di più probabile accordo.

L'unità trattata avrebbe un valore di € 666.980,44 cui dovrebbe corrispondere una redditività di €/anno 39.018,36 che, raffrontata al canone percepito pari ad €/anno 65.000,00, determina in € 12.870,09 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per i 6 mesi di residua presunta validità contrattuale consentendo di stimare in € 679.850,53 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

L'unità immobiliare occupata dal conduttore Advanced Digital Broadcast avrebbe un valore di € 125.625,79 cui dovrebbe corrispondere una redditività di €/anno 7.349,11 che, raffrontata al canone percepito pari ad €/anno 12.800,00, determina in € 24.092,34 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per i 59 mesi di residua reale validità contrattuale consentendo di stimare in € 149.718,13 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

L'unità immobiliare occupata dal conduttore 4ITGroup avrebbe un valore di € 253.058,97 cui dovrebbe corrispondere una redditività di €/anno 14.803,95 che, raffrontata al canone percepito pari ad €/anno 24.000,00, determina in € 47.280,02 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per i 70 mesi di residua reale validità contrattuale consentendo di stimare in € 300.338,99 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

L'unità immobiliare occupata dal conduttore Rexnord Marbett avrebbe un valore di € 154.940,06 cui dovrebbe corrispondere una redditività di €/anno 9.063,99 che, raffrontata al canone percepito pari ad €/anno 15.000,00, determina in € 30.899,68 la plus valenza da stato occupazionale attualizzata per i 71 mesi di residua reale validità contrattuale consentendo di stimare in € 185.839,73 il valore dell'unità nel suo attuale stato fisico ed occupazionale.

Infine le unità sfitte sono state ipotizzate come perdurantemente libere per altri 12 mesi e, se equamente locate, le stesse avrebbero un valore cumulativamente pari ad € 2.521.867,72.

Al tasso del 5,85% di redditività, a tale valore dovrebbe corrispondere il percepimento da parte della Proprietà di un canone annuo di €/anno 147.529,26 che risulta invece nullo nello stato di fatto in essere determinando una minus valenza immobiliare da mancata redditività che, attualizzata per 12 mesi al 4,5%, è stimabile in € 144.535,26 e porta pertanto il valore degli ambiti liberi ad un totale di € 2.377.332,45.

Si ha quindi:

- per porzioni occupate da Federal Express	€	4.890.815,02
- per porzioni occupate dalla Banca Popolare di Crema	€	466.388,73
- per porzioni occupate da Ispat	€	409.122,73
- per porzioni occupate da Intesa	€	28.375,62
- per porzioni occupate da Cos Cos	€	169.428,57
- per porzioni occupate da Exel	€	254.933,32
- per porzioni occupate da Energent	€	679.850,53
- per porzioni occupate da Advanced Digital Broadcast	€	149.718,13
- per porzioni occupate da 4ITGroup	€	300.338,99
- per porzioni occupate da Rexnord Marbett	€	185.839,73

- per porzioni libere € 2.377.332,45

Totale € 9.912.143,82

Arrotondato a € 9.910.000,00

A tale valore vanno infine detratti € 184.400 previsti per le opere giudicate improrogabili per mettere il bene in normali condizioni di mercato e pertanto la stima finale è così desumibile a monte del minimo arrotondamento apportato:

- valore in condizioni "normalizzate" € 9.912.143,82

- opere di manutenzione straordinaria necessarie € 184.400,00

Totale € 9.727.743,82

Arrotondato a € 9.730.000,00

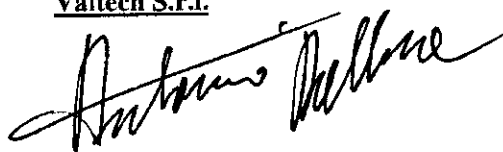
NOTA FINALE

Il presente aggiornamento valutativo è stato prodotto esclusivamente per la Vostra Società e per l'uso specifico descritto in premessa.

Può essere mostrato ad altri Vostri eventuali consulenti, al C.d.A., a possibili acquirenti terzi ma non a qualunque altra persona fisica e/o giuridica senza la nostra preventiva approvazione scritta e né tutto né parte del presente rapporto d'aggiornamento né alcun riferimento ad esso possono essere citati, pubblicati o riprodotti in qualsiasi modo senza la nostra preventiva approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede,

Valtech S.r.l.



ALLEGATO

Schede valutative di dettaglio

FONDO ALPHA - RIEPILOGO SUPERFICI E VALORI COMPARATIVI AL 30/10/2005

IDIm	Conduttore	IDCtr	N°Ctr.	piano	destinazione	sup. lorda	note	CRAG	CIPC	VMNU	CVET	VM Totale
24	FEDERAL EXPRES	24.010	237	INT	Magazzino	32,78		0,40	0,91	1.734,17	0,777	16.077,67
			237	INT	Magazzino	62,32		0,40	0,91	1.734,17	0,777	30.566,21
			237	INT	Magazzino	42,96		0,40	0,91	1.734,17	0,777	21.070,67
			237	INT	Magazzino	65,27		0,40	0,91	1.734,17	0,777	32.013,10
			237	INT	Magazzino	41,08		0,40	0,91	1.734,17	0,777	20.148,58
			237	INT	Posti Auto Coperti	132,74	N. 10 p.a.c.	0,40	0,91	1.734,17	0,777	65.105,24
			237	T	Posto Auto Scoperto	152,52	N. 12 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	56.105,08
			237	T	Ufficio	214,47		1,00	0,91	1.734,17	0,777	262.978,75
			237	5°	Ufficio	312,86		1,00	0,91	1.734,17	0,777	383.622,56
			237	5°	Ufficio	543,75		1,00	0,91	1.734,17	0,777	666.735,16
			237	6°	Ufficio	313,16		1,00	0,91	1.734,17	0,777	383.990,42
			237	7°	Ufficio	312,71		1,00	0,91	1.734,17	0,777	383.438,62
			237	7°	Ufficio	543,75		1,00	0,91	1.734,17	0,777	666.735,16
												2.988.587,21
Riepilogo Contratto 24010												
24	FEDERAL EXPRES	24.011	238	INT	Magazzino	97,30		0,40	0,91	1.734,17	0,777	47.722,91
			238	INT	Magazzino	73,07		0,40	0,91	1.734,17	0,777	35.838,78
			238	8°	Ufficio	468,25		1,00	0,91	1.734,17	0,777	574.158,61
			238	8°	Ufficio	33,71		1,00	0,91	1.734,17	0,777	41.334,51
			238	8°	Ufficio	282,01		1,00	0,91	1.734,17	0,777	345.794,94
												1.044.849,75
Riepilogo Contratto 24011												
24	FEDERAL EXPRES	24.012	239	INT	Posto Auto Coperto	14,12	N. 1 p.a.c.	0,40	0,91	1.734,17	0,777	6.925,46
			239	5°	Ufficio	544,24		1,00	0,91	1.734,17	0,777	667.338,44
			239	9°	Soffitte	33,71		0,25	0,91	1.734,17	0,777	10.333,63
												684.597,53
Riepilogo Contratto 24012												
24	BANCA POPOLARE	24.020	226	INT	Magazzino	142,57		0,40	0,91	1.734,17	0,777	69.926,58

FONDO ALPHA - RIEPILOGO SUPERFICI E VALORI COMPARATIVI AL 30/10/2005

ID Im	Conduttore	ID Ctr	N° Ctr.	piano	destinazione	sup. lorda	note	CRAG	CIPC	VMNU	CVET	VM Totale
24	BANCA POPOLARE	24.020	226	INT	Posti Auto Coperti	42,36	N. 3 p.a.c.	0,40	0,91	1.734,17	0,777	20.776,39
			226	T	Ufficio	232,30		1,00	0,91	1.734,17	0,777	284.841,53
						417,23						375.544,49
Riepilogo Contratto 24020												
24	BANCA POPOLARE	24.021	229	T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
						12,71						4.675,42
Riepilogo Contratto 24021												
24	BANCA POPOLARE	24.022	230	T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
						12,71						4.675,42
Riepilogo Contratto 24022												
24	BANCA POPOLARE	24.023	231	T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
						12,71						4.675,42
Riepilogo Contratto 24023												
24	ISPAT	24.030	241	INT	Posti Auto Coperti	42,36	N. 3 p.a.c.	0,40	0,91	1.734,17	0,777	20.776,39
			241	3°	Ufficio	312,86		1,00	0,91	1.734,17	0,777	383.622,56
						355,22						404.398,95
Riepilogo Contratto 24030												
24	INTESA	24.040	233	INT	Posto Auto Coperto	14,12	N. 1 p.a.c.	0,40	0,91	1.734,17	0,777	6.925,46
						14,12						6.925,46
Riepilogo Contratto 24040												
24	INTESA	24.041	234	INT	Posto Auto Coperto	14,12	N. 1 p.a.c.	0,40	0,91	1.734,17	0,777	6.925,46
						14,12						6.925,46
Riepilogo Contratto 24041												
24	INTESA	24.042	235	INT	Posto Auto Coperto	14,12	N. 1 p.a.c.	0,40	0,91	1.734,17	0,777	6.925,46
						14,12						6.925,46
Riepilogo Contratto 24042												
24	INTESA	24.043	236	INT	Posto Auto Coperto	14,12	N. 1 p.a.c.	0,40	0,91	1.734,17	0,777	6.925,46
						14,12						6.925,46
Riepilogo Contratto 24043												
24	COS COS	24.070	232	1°	Ufficio	126,69		1,00	0,91	1.734,17	0,777	155.344,70
						126,69						155.344,70
Riepilogo Contratto 24070												
24	EXEL	24.080	282	1°	Ufficio	189,65		1,00	0,91	1.734,17	0,777	232.544,96
						189,65						232.544,96
Riepilogo Contratto 24080												
24	ENERGENT S.P.A.	24.110	323	4°	Ufficio	543,95		1,00	0,91	1.734,17	0,777	666.980,44

FONDO ALPHA - RIEPILOGO SUPERFICI E VALORI COMPARATIVI AL 30/10/2005

ID Im	Conduttore	ID Ctr	N° Ctr.	piano	destinazione	sup. lorda	note	CRAG	CIPC	VMNU	CVET	VM Totale
Riepilogo Contratto 24110							543,95	666.980,44				
24	Advanced Digital Bro	24.120	342	T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
			342	1°	Ufficio	98,64		1,00	0,91	1.734,17	0,777	120.950,36
Riepilogo Contratto 24120							111,35	125.625,79				
24	4 IT GROUP S.R.L.	24.140	358	T	Ufficio	206,38		1,00	0,91	1.734,17	0,777	253.058,97
Riepilogo Contratto 24140							206,38	253.058,97				
24	Rexnord Marbett S.p.	24.150	359	1°	Ufficio	126,36		1,00	0,91	1.734,17	0,777	154.940,06
Riepilogo Contratto 24150							126,36	154.940,06				
24	SFTTO	24.999		INT	Magazzino	42,30		0,40	0,91	1.734,17	0,777	20.746,96
				INT	Magazzino	34,40		0,40	0,91	1.734,17	0,777	16.872,23
				INT	Magazzino	38,27		0,40	0,91	1.734,17	0,777	18.770,36
				INT	Magazzino	100,57		0,40	0,91	1.734,17	0,777	49.326,76
				INT	Posto Auto Coperto	14,12	N. 1 p.a.c.	0,40	0,91	1.734,17	0,777	6.925,46
				INT	Posto Auto Coperto	14,12	N. 1 p.a.c.	0,40	0,91	1.734,17	0,777	6.925,46
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42

FONDO ALPHA - RIEPILOGO SUPERFICI E VALORI COMPARATIVI AL 30/10/2005

IDIm	Conduttore	IDCtr	N°Ctr.	piano	destinazione	sup. lorda	note	CRAG	CIPC	VMNU	CVET	VM Totale
24	SFITTO		24.999	T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				T	Posto Auto Scoperto	12,71	N. 1 p.a.s.	0,30	0,91	1.734,17	0,777	4.675,42
				1°	Ufficio	87,20		1,00	0,91	1.734,17	0,777	106.922,86
				1°	Ufficio	121,23		1,00	0,91	1.734,17	0,777	148.649,76
				2°	Ufficio	293,01		1,00	0,91	1.734,17	0,777	359.282,92
				2°	Ufficio	500,84		1,00	0,91	1.734,17	0,777	614.119,80
				3°	Ufficio	543,75		1,00	0,91	1.734,17	0,777	666.735,16
				4°	Ufficio	313,01		1,00	0,91	1.734,17	0,777	383.806,49
				9°	Locali tecnici	107,35	Le parti comuni indicate dalla Committenza sono pari a poco più dell'1% del totale	0,40	0,91	1.734,17	0,777	52.652,15

Riepilogo Contratto 24999

2.400,82

2.521.867,72

TOTALE IMMOBILE 24 Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre

8.889,04

9.650.068,69

FONDO ALPHA - RIEPILOGO SUPERFICI E VALORI COMPARATIVI AL 30/10/2005

IDIm Conduttore	IDCitr N°Citr.	piano	destinazione	sup. lorda	note	CRAG	CIPC	VMNU	CVET	VM Totale
-----------------	----------------	-------	--------------	------------	------	------	------	------	------	-----------

Totale complessivo

8.889,04

9.650.068,69

FONDO ALPHA - CONTRATTI DI LOCAZIONE AL 30/10/2005

ID Immobile	24 Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre		
ID Contratto	24.010	N° Contratto	237
Conduuttore		Spazi locati	
Federal Express		Uffici/Magazzini/Posti auto	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/10/1996	31/10/2006	6 anni + 6	
			Canone annuo
			328.294,08
Note	La scadenza reale è al 30/09/2008 ma la possibilità di recesso ormai in ogni momento (era dal 4° anno) ed il delta positivo fra canone percepito e quello atteso hanno indotto a considerare la possibile data di rinegoziazione del canone in quella indicata.		

VMLibero	CoeffAbb	VM					VMSO
2.988.587,21	0,00%	2.988.587,21					3.138.934,56
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	
5,85%	174.832,35	328.294,08	30/10/2005	12,00	4,50%	150.347,35	
Note							

ID Immobile	24 Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre		
ID Contratto	24.011	N° Contratto	238
Conduuttore		Spazi locati	
Federal Express		Uffici/Magazzini	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
15/02/1998	31/10/2006	6 anni + 6	
			Canone annuo
			108.181,55
Note	La scadenza reale è al 14/02/2010 ma la possibilità di recesso ormai in ogni momento (era dall'1/10/1999) ed il delta positivo fra canone percepito e quello atteso hanno indotto a considerare la possibile data di rinegoziazione del canone in quella indicata.		

VMLibero	CoeffAbb	VM					VMSO
1.044.849,75	0,00%	1.044.849,75					1.090.952,59
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	
5,85%	61.123,71	108.181,55	30/10/2005	12,00	4,50%	46.102,84	
Note							

FONDO ALPHA - CONTRATTI DI LOCAZIONE AL 30/10/2005

ID Immobile	24	Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre			
ID Contratto	24.012	N° Contratto	239		
Conduttore		Spazi locati			
Federal Express		Uffici/Soffitte/Posto auto			
Decorrenza	Scadenza	Durata	Canone annuo		
01/06/1998	31/05/2010	6 anni + 6	34.345,55		
<table border="1"> <tr> <td>Rilascio</td> <td></td> </tr> </table>				Rilascio	
Rilascio					
<table border="1"> <tr> <td>Note</td> <td>Recesso possibile dall'1/10/1999.</td> </tr> </table>				Note	Recesso possibile dall'1/10/1999.
Note	Recesso possibile dall'1/10/1999.				

VMLibero	CoeffAbb	VM							
684.597,53	0,00%	684.597,53							
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	VMSO		
5,85%	40.048,96	34.345,55	30/10/2005	55,00	4,50%	-23.669,66	660.927,87		
<table border="1"> <tr> <td>Note</td> <td></td> </tr> </table>								Note	
Note									

ID Immobile	24	Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre			
ID Contratto	24.020	N° Contratto	226		
Conduttore		Spazi locati			
Banca Popolare Crema		Uffici/Magazzini/Posti auto			
Decorrenza	Scadenza	Durata	Canone annuo		
01/01/1990	31/12/2007	6 anni + 6	58.418,90		
<table border="1"> <tr> <td>Rilascio</td> <td></td> </tr> </table>				Rilascio	
Rilascio					
<table border="1"> <tr> <td>Note</td> <td></td> </tr> </table>				Note	
Note					

VMLibero	CoeffAbb	VM							
375.544,49	0,00%	375.544,49							
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	VMSO		
5,85%	21.969,35	58.418,90	30/10/2005	26,00	4,50%	75.393,84	450.938,33		
<table border="1"> <tr> <td>Note</td> <td></td> </tr> </table>								Note	
Note									

FONDO ALPHA - CONTRATTI DI LOCAZIONE AL 30/10/2005

ID Immobile	24 Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre		
ID Contratto	24.021	N° Contratto	229
Conduttore		Spazi locati	
Banca Popolare Crema		Posto auto scoperto	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/01/1994	31/10/2006		
Canone annuo			758,00
Note	Immobile occupato con indennità di occupazione, considerata convenzionalmente di durata perdurante per 12 mesi, perché disdettato fin dal 24/08/2001.		

VMLibero	CoeffAbb	VM					
4.675,42	0,00%	4.675,42					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	V VISO
5,85%	273,51	758,00	30/10/2005	12,00	4,50%	474,66	5.150,08
Note							

ID Immobile	24 Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre		
ID Contratto	24.022	N° Contratto	230
Conduttore		Spazi locati	
Banca Popolare Crema		Posto auto scoperto	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/01/1994	31/10/2006		
Canone annuo			758,12
Note	Immobile occupato con indennità di occupazione, considerata convenzionalmente di durata perdurante per 12 mesi, perché disdettato fin dal 24/08/2001.		

VMLibero	CoeffAbb	VM					
4.675,42	0,00%	4.675,42					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	V VISO
5,85%	273,51	758,12	30/10/2005	12,00	4,50%	474,77	5.150,20
Note							

FONDO ALPHA - CONTRATTI DI LOCAZIONE AL 30/10/2005

ID Immobile	24 Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre		
ID Contratto	24.023	N° Contratto	231
Conduuttore		Spazi locati	
Banca Popolare Crema		Posto auto scoperto	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/01/1994	31/10/2006		
			Canone annuo
			758,04
Note	Immobile occupato con indennità di occupazione, considerata convenzionalmente di durata perdurante per 12 mesi, perché disdettato fin dal 24/08/2001.		

VMLibero	CoeffAbb	VM					
4.675,42	0,00%	4.675,42					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	V VISO
5,85%	273,51	758,04	30/10/2005	12,00	4,50%	474,69	5.150,12
Note							

ID Immobile	24 Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre		
ID Contratto	24.030	N° Contratto	241
Conduuttore		Spazi locati	
Ispat		Uffici/Posti auto coperti	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/04/2000	31/03/2006	6 anni + 6	
			Canone annuo
			35.079,44
Note			

VMLibero	CoeffAbb	VM					
404.398,95	0,00%	404.398,95					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	V VISO
5,85%	23.657,34	35.079,44	30/10/2005	5,00	4,50%	4.723,78	409.122,73
Note							

FONDO ALPHA - CONTRATTI DI LOCAZIONE AL 30/10/2005

ID Immobile	24	Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre	
ID Contratto	24.040	N° Contratto	233
Conduttore IN.TE.SA.		Spazi locati Posto auto coperto	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/12/1994	22/12/2005	rinnovo annuo	Canone annuo 1.454,39
Note			

VMLibero	CoeffAbb	VM					
6.925,46	0,00%	6.925,46					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	V VISO
5,85%	405,14	1.454,39	30/10/2005	2,00	4,50%	174,55	7.100,01
Note							

ID Immobile	24	Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre	
ID Contratto	24.041	N° Contratto	234
Conduttore IN.TE.SA.		Spazi locati Posto auto coperto	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/12/1995	22/12/2005	rinnovo annuo	Canone annuo 1.460,45
Note			

VMLibero	CoeffAbb	VM					
6.925,46	0,00%	6.925,46					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	V VISO
5,85%	405,14	1.460,45	30/10/2005	2,00	4,50%	175,56	7.101,02
Note							

FONDO ALPHA - CONTRATTI DI LOCAZIONE AL 30/10/2005

ID immobile	24 Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre		
ID Contratto	24.042	N° Contratto	235
Conduttore IN.TE.SA.		Spazi locati	
		Posto auto coperto	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/12/1995	22/12/2005	rinnovo annuo	
			Canone annuo 1.377,95
Note			

VMLibero	CoeffAbb	VM					
6.925,46	0,00%	6.925,46					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	VMSO
5,85%	405,14	1.377,95	30/10/2005	2,00	4,50%	161,83	7.087,30
Note							

ID immobile	24 Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre		
ID Contratto	24.043	N° Contratto	236
Conduttore IN.TE.SA.		Spazi locati	
		Posto auto coperto	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/12/1995	22/12/2005	rinnovo annuo	
			Canone annuo 1.377,91
Note			

VMLibero	CoeffAbb	VM					
6.925,46	0,00%	6.925,46					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	VMSO
5,85%	405,14	1.377,91	30/10/2005	2,00	4,50%	161,83	7.087,29
Note							

FONDO ALPHA - CONTRATTI DI LOCAZIONE AL 30/10/2005

ID Immobile	24 Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre		
ID Contratto	24.070	N° Contratto	232
Conduttore	Spazi locati		
Cos Cos	Uffici		
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/11/1994	31/10/2006	6 anni + 6	Canone annuo
			23.463,28
Note			

VMLibero	CoeffAbb	VM					
155.344,70	0,00%	155.344,70					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	VMSO
5,85%	9.087,66	23.463,28	30/10/2005	12,00	4,50%	14.083,87	169.428,57
Note							

ID Immobile	24 Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre		
ID Contratto	24.080	N° Contratto	282
Conduttore	Spazi locati		
Exel	Uffici		
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/01/2002	31/12/2007	6 anni + 6	Canone annuo
			24.427,65
Note			

VMLibero	CoeffAbb	VM					
232.544,96	0,00%	232.544,96					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	VMSO
5,85%	13.603,88	24.427,65	30/10/2005	26,00	4,50%	22.388,36	254.933,32
Note							

FONDO ALPHA - CONTRATTI DI LOCAZIONE AL 30/10/2005

ID Immobile	24	Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre	
ID Contratto	24.110	N° Contratto	323
Conduttore		Spazi locati	
Energent Spa		Uffici	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Canone annuo
01/08/2003	30/04/2006	6 anni + 6	65.000,00
Note	La data di reale scadenza è al 31/07/2009 ma il 02/03/2004 il Conduttore ha comunicato alla Proprietà di recedere per grave crisi in atto. Fimit l'11/05/2004 non ha accettato il recesso ma il 30/09/2004 il Conduttore ha liberato i locali ed il 09/05/2004 ha chiesto la conferma della riconsegna e la cessazione del contratto al 30/09/2004. Per il contenzioso in corso, in sede valorizzativa si è assunta la data indicata come quella di più probabile accordo.		

VMLibero	CoeffAbb	VM					
666.980,44	0,00%	666.980,44					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	VMSO
5,85%	39.018,36	65.000,00	30/10/2005	6,00	4,50%	12.870,09	679.850,53
Note							

ID Immobile	24	Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre	
ID Contratto	24.120	N° Contratto	342
Conduttore		Spazi locati	
Advanced Digital Broadcast		Uffici/Posto auto scoperto	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Canone annuo
01/10/2004	30/09/2010		12.800,00
Note			

VMLibero	CoeffAbb	VM					
125.625,79	0,00%	125.625,79					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	VMSO
5,85%	7.349,11	12.800,00	30/10/2005	59,00	4,50%	24.092,34	149.718,13
Note							

FONDO ALPHA - CONTRATTI DI LOCAZIONE AL 30/10/2005

ID Immobile	24 Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre		
ID Contratto	24.140	N° Contratto	358
Conduttore		Spazi locati	
4 IT GROUP S.R.L.		Uffici	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/09/2005	31/08/2011	6 anni + 6	
			Canone annuo
			24.000,00
Note			

VMLibero	CoeffAbb	VM					
253.058,97	0,00%	253.058,97					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	VMSO
5,85%	14.803,95	24.000,00	30/10/2005	70,00	4,50%	47.280,02	300.338,99
Note							

ID Immobile	24 Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre		
ID Contratto	24.150	N° Contratto	359
Conduttore		Spazi locati	
Rexnord Marbett S.p.A.		Uffici	
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
01/10/2005	30/09/2011	6 anni + 6	
			Canone annuo
			15.000,00
Note			

VMLibero	CoeffAbb	VM					
154.940,06	0,00%	154.940,06					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusAttual.	VMSO
5,85%	9.063,99	15.000,00	30/10/2005	71,00	4,50%	30.899,68	185.839,73
Note							

FONDO ALPHA - CONTRATTI DI LOCAZIONE AL 30/10/2005

ID Immobile	24	Segrate - Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre	
ID Contratto	24.999	N° Contratto	
Conduttore	Spazi locati		
SFITTO	Magazzini/Posti auto coperti e scoperti/Uffici		
Decorrenza	Scadenza	Durata	Rilascio
	31/10/2006		Canone annuo
			0,01
Note	Scadenza indicata virtualmente per conteggiare minus valenze da mancata redditività delle porzioni sfitte ipotizzate non collocabili sul mercato degli affitti per altri 12 mesi.		

VMLibero	CoeffAbb	VM					
2.521.867,72	0,00%	2.521.867,72					
TassoRed	CanoneAtteso	CanonePercepito	Data Stima	MesiResidui	TassoAtt	MinusPlusActual.	VMSO
5,85%	147.529,26	0,01	30/10/2005	12,00	4,50%	-144.535,26	2.377.332,45
Note							

CONDO ALPHA - RIEPILOGO VALUTAZIONE AL 30/10/2005

Immobile	Valore di Mercato Comparativo	Canone Annuo Equo di Mercato	Canone Annuo Percepito	Minus/Plus Valore Attualizzato	Valore di Mercato nello Stato Fisico e Occupazionale	Decurtazioni varie, obblazioni, manut. straord.	Valore di Mercato Finale
Palazzo Tintoretto - Centro Direzionale Milano Oltre - Segrate (Mi)	9.650.068,69	564.529,02	736.955,32	262.075,13	9.912.143,82	184.400,00	9.727.743,82
TOTALE COMPLESSIVO	9.650.068,69	564.529,02	736.955,32	262.075,13	9.912.143,82	184.400,00	9.727.743,82