## SOMMARIO


1 PREMESSA 1

2 AVVERTENZE 2
2.1 Rischi relativi all'Operazione e alla sua struttura 2

3 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE 3
3.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'operazione. 3
3.2 Parti correlate con cui l'Operazione è posta in essere 4
3.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la società dell'operazione. 4
3.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari. 5
3.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione, fornendo almeno gli indici di rilevanza applicabili. 6
3.6 Variazione dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della società e/o di società da questo controllate in conseguenza dell'Operazione 7
3.7 Strumenti finanziari di Compagni della Ruota Spa detenuti da Parti Correlate che siano componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti di CdR. 7
3.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'Operazione 7



Milano – Via Camperio 9
Sede Legale in Biella – Via Aldo Moro 3/A
Capitale Sociale Euro 153.936,43 sottoscritto e versato
Iscritta al Registro delle Imprese di Biella P.IVA/C.F. 02471620027 – R.E.A. n° 191045
Soggetta a direzione e coordinamento di Immobiliare Dama S.a.s.

Tel +39 015 405679 | Fax +39 015 8407120

info@compagniadellaruota.com


# COMPAGNIA DELLA RUOTA SPA

# DOCUMENTO INFORMATIVO

## Relativo all'acquisto di una partecipazione di controllo in Consima Costruzioni srl in liquidazione e, attraverso questa, in Dimore Evolute srl

Redatto ai sensi del regolamento per le operazioni con parti correlate per le società quotate su AIM/Mercato Alternativo del Capitale emanato da Borsa Italiana S.p.A.

Biella, 3 luglio 2015

# 1 PREMESSA

Il 19 giugno 2015 CdR Recovery RE srl ( di seguito **CdR** ) società integralmente controllata da Compagnia della Ruota S.p.A. ( di seguito, **Società** ) ha acquisito:

- dal Sig. Franco Sala nato Castrezzato il 28/02/1950 e residente ad Adro via Castello 46 codice fiscale SLAFNC50B28C332Y, da S&B Invest srl corrente in Milano via Carlo Ravizza 12 ( di seguito **S&B** ) e da Palenche S.a.s. di Franco Sala e C. corrente in Adro via Castello 46 ( di seguito **Palenche** ) l'intero capitale di Consima Costruzioni srl, corrente in Biella, via Aldo Moro 3/a ( di seguito **Consima** ) nonché, attraverso questa, e
- dallo stesso Sig. Franco Sala, da Figerbiella srl corrente in Biella via Aldo Moro 3/a, società fiduciaria integralmente controllata dalla Società ma, nel frangente, operante per conto di fiducianti non correlati, l'intero capitale di Dimore Evolute srl, corrente in Milano via Carlo Ravizza 12 ( di seguito **Dimore** )

Contestualmente le parti hanno assunto reciproci obblighi, meglio infra descritti, e, fra questi, quello, a carico di CdR, di assicurare l'estinzione di una serie di passività - gravanti Dimore e Consima – in essere nei confronti di S&B e/o il Sig. Franco Sala o sue parti correlate – e ciò anche mediante compensazione o preliminare incasso di crediti vantati, verso i predetti soggetti, dalle medesime società ( di seguito i **Rapporti** ).

Ai fini di quanto sopra si precisa che:
- I Rapporti emergenti dalle situazioni patrimoniali al 31 maggio 2015 di Dimore e Consima sono andati modificandosi in ragione delle operazioni di cui al successivo paragrafo 3.1.2;
- L'estinzione dei Rapporti ha comportato il riconoscimento a favore di S&B, del Sig. Franco Sala o di sue parti correlate, dell'importo complessivo netto di 1,25 €/mln.

Si sottolinea inoltre come l'acquisto da Figerbiella della partecipazione in Dimore rappresenti una delle fasi attuative dell'apposito accordo transattivo raggiunto fra il Sig. Franco Sala, Dimore e Consima, da un lato, ed i fiducianti di Figerbiella, dall'altro, e volto, in ultima analisi, a disciplinare nel loro complesso le modalità di risoluzione dei rapporti societari, interessanti appunto Dimore, con questi in precedenza sviluppati dal Sig. Franco Sala attraverso Consima ( di seguito, **Transazione** ).

Il presente documento ( di seguito il **Documento** ) è quindi finalizzato ad illustrare, in conformità alla pertinente normativa regolamentare, i termini dell'accordo raggiunto col Sig. Franco Sala e volto a disciplinare nel suo complesso l'operazione sopra descritta ( di seguito, rispettivamente, l'**Accordo** e l'**Operazione** ).

# 2 AVVERTENZE

## 2.1 RISCHI RELATIVI ALL'OPERAZIONE E ALLA SUA STRUTTURA

L'Operazione presenta profili di rischio tipici di un investimento in partecipazioni societarie il cui sottostante è rappresentato prevalentemente da immobili. Da un lato, la contrazione del valore di questi potrebbe portare al sostenimento di perdite in conto capitale e, dall'altro, le difficoltà di loro realizzo nell'arco temporale programmato potrebbe incidere negativamente sulla posizione finanziaria di CdR e/o del Gruppo Compagnia della Ruota.

Poiché l'Operazione risulta perfezionata fra parti correlate come infra precisato, non può essere escluso, nonostante i presidii adottati, che la stessa si sarebbe potuta concludere a termini e condizioni diverse in assenza dei predetti rapporti di correlazione.

# 3 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

## 3.1 DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE, MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE.

1. L'Operazione, regolata dall'Accordo, ha trovato attuazione mediante:
   - L'acquisto da Figerbiella srl, di una partecipazione in Dimore pari al 41,50% del relativo capitale e ciò verso un corrispettivo di € 1.950.000, riconosciuto integralmente all'atto del relativo *closing*:
   - Il trasferimento da Dimore a Figerbiella di una partecipazione pari al 65% del capitale di Living The Future srl, quest'ultima, a sua volta, già conferitaria di una ramo aziendale di pertinenza di Dimore e ritenuto "no core" ( di seguito, **Ramo Juwel** );
   - L'Acquisto, verso il corrispettivo simbolico di €1, della partecipazione detenuta in Dimore direttamente dal Sig. Franco Sala e pari al 3,77% del relativo capitale;
   - L'acquisto dal Sig. Franco Sala, da S&B e da Palenche, verso il corrispettivo simbolico complessivo di € 3, dell'intero capitale sociale di Consima al cui attivo patrimoniale figura, fra l'altro e prevalentemente, una partecipazione pari al 54,73% in Dimore;
2. Con l'Accordo sono stati inoltre disciplinati una serie di obblighi ed in specie:
   - A carico del Sig. Franco Sala
     a. quello di far sì che (i) S&B assuma l'obbligo di tenere indenni e manlevate Dimore e Consima dalle sopravvenienze che dovessero sulle stesse gravare in futuro in dipendenza di atti e/o attività e/o condotte poste in essere prima del 19 luglio 2015 fermo restando che nell'ipotesi in cui le sopravvenienze dovessero gravare Consima, la gestione del relativo contenzioso sarà curata direttamente dal medesimo Sig. Franco Sala (ii) Consima ceda a Palenche una partecipazione detenuta in S&B verso un corrispettivo di € 1.000.000 (iii) S&B rinunci, sino a concorrenza dell'importo di € 638.248,68 al credito vantato verso Consima (iii) Figerbiella rinunci, sino a concorrenza dell'importo di € 17.370, al credito sempre vantato verso Consima (iv) il debito di € 496.456,90 iscritto nella contabilità di Dimore alla voce "Debiti verso altri Finanziatori" sia oggetto di accollo da parte di Palenche.
   - A carico di CdR
     b. di procedere, come detto, all'estinzione dei Rapporti entro il 30 giugno 2015 e, comunque, dopo la stipula del Contratto di MGM ( come infra definito ) ed a far sì che (i) Consima ceda ad S&B verso il corrispettivo di € 1, il credito litigioso di nominali € 37.500 vantato verso il Sig. Antonio Bellavitis (ii) Dimore assuma verso S&B l'obbligo di corrispondere a questa l'importo di € 165.000, iscritto nella contabilità della prima alla voce Debiti verso "Comuni per oneri da corrispondere" e ciò solo nell'ipotesi in cui (a) tale somma non debba essere oggetto di ristoro a favore di Living The Future srl in forza della Transazione e (b) l'area di pertinenza del ramo aziendale Juwel a questa trasferito venga alienata verso un corrispettivo che consenta a Dimore la monetizzazione, in conformità alla Transazione stessa, di una somma non inferiore ad € 1.368.000 (iii) a parziale ristoro della rinuncia al credito di € 638.248,68, vengano trasferite, franco valuta, ad S&B ed a richiesta di questa n. 18.450 azioni Banca

Popolare di Milano, già di proprietà di Consima nonché le spese di giudizio che a questa dovessero essere rifuse in dipendenza della sentenza di condanna a carico del Sig. Antonio Bellavitis e quantificate in € 18.400; (iv) di ultimare la procedura di liquidazione di Consima entro il 30.09.2015 (vi) di riconoscere al Sig. Franco Sala, a titolo di remunerazione dell'impegno che lo stesso profonderà per la relativa esecuzione, un compenso pari al 20% dei ricavi derivanti dal Contratto di MGM nonché da quello che in futuro dovesse essere stipulato con la cooperativa Abitare Smart ( già New Living ) in relazione all'iniziativa di Noviglio (Mi) di cui questa risulta titolare ( di seguito, **Ricavi** ) ridotti in ragione dei costi diretti della singola commessa nonché di quelli generali di struttura gravanti CdR e Dimore, fermo restando che, nell'ipotesi in cui CdR o Dimore conseguissero, negli esercizi in cui troveranno esecuzione i predetti contratti, ricavi derivanti da altre attività, i predetti costi generali di struttura verranno imputati ai Ricavi in via proporzionale e (vii) di rinunciare e/o far rinunciare alla garanzia prestata da S&B all'atto del conferimento a favore di Compagnia della Ruota Spa della partecipazione nella stessa CdR in ordine alla copertura delle perdite che, in ipotesi, si fossero manifestate in capo a quest'ultima sino al 31 dicembre 2017 e sino all'importo massimo di 500 €/mgl. mila.

3. Il Sig. Franco Sala ha inoltre assunto l'impegno:
   (i) di non porre in essere nei prossimi cinque anni, direttamente e/o indirettamente attività concorrenziali con quelle esercitate da CdR, Compagni della Ruota Spa e Dimore nel settore delle *special situation* e del *social housing*.
   (ii) di partecipare, nei termini ed alle condizioni da definirsi, ad operazioni di investimento nel settore delle special situation, promosse da Compagni della Ruota Spa, con un investimento non inferiore ad € 500.000;

## 3.2 PARTI CORRELATE CON CUI L'OPERAZIONE È POSTA IN ESSERE

L'Operazione rientra nel novero di quelle "con parti correlate" atteso che il Sig. Franco Sala:
(i) ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di S&B;
(ii) è socio accomandatario di Palenche, società controllante la medesima S&B;
dandosi atto che S&B è azionista rilevante di Compagnia della Ruota Spa detenendo al capitale della stessa una partecipazione pari al 37,2 % delle azioni di categoria A di questa ed al 24,805% di quelle complessivamente in circolazione.

## 3.3 INDICAZIONE DELLE MOTIVAZIONI ECONOMICHE E DELLA CONVENIENZA PER LA SOCIETÀ DELL'OPERAZIONE.

Come noto il Gruppo Compagnia della Ruota opera nel settore delle c.d. *special situations* -realizzando, per il tramite di società partecipate, operazioni aventi oggetto beni mobili, immobili, crediti o partecipazioni acquisite da o in società o altre entità, anche quotate e localizzate prevalentemente in Italia, che versano in situazioni complesse di dissesto, e ciò anche nell'ambito di procedure concorsuali o di gestione di crisi aziendali – e, in tale contesto, CdR risulta preposta agli investimenti a contenuto prevalentemente immobiliare.

Con l'Operazione CdR rafforza la propria capacità di generare valore anche attraverso la conversione di interventi distressed in edilizia sociale – intendendosi per tale quella volta alla realizzazione di unità immobiliari, di qualità media, destinate al segmento "prima casa" – ampliando altresì l'attività di investimento alle aree non edificate "incagliate".

Attraverso Dimore, CdR acquisisce in particolare il *know-how* frutto dall'esperienza trentennale del "Gruppo Sala" nel settore dell'edilizia economico popolare realizzata anche grazie alla promozione di cooperative edilizie a cui offrire, nell'ambito di appositi contratti di management, tutti i servizi tecnico, commerciali, amministrativi e finanziari a queste necessitanti per l'attuazione dei rispettivi interventi.

In tale logica Dimore risulta in passato avere assicurato il proprio sostegno allo sviluppo delle attività della cooperativa Abitare Smart con la quale, il 24 giugno scorso, ha sottoscritto, verso un corrispettivo di 3 €/mln, appunto, un contratto di management ( il **Contratto MGM** ) avente ad oggetto l'assistenza di questa nell'ambito di un intervento immobiliare nel comune di Lainate (MI), di pertinenza di un Patrimonio Destinato dalla stessa istituito ai sensi dell'articolo 2447 bis Codice Civile, e finalizzato al recupero ed alla valorizzazione di aree non edificate attraverso la costruzione e la consegna di 120 unità immobiliari.

## 3.4 MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELL'OPERAZIONE E VALUTAZIONI CIRCA LA SUA CONGRUITÀ RISPETTO AI VALORI DI MERCATO DI OPERAZIONI SIMILARI.

Atteso che il prezzo corrisposto a Figerbiella nell'interesse di parti non correlate è risultato coincidere con quello riconosciuto a Dimore per la cessione a queste, sempre tramite Figerbiella, della partecipazione in Living The Future srl e pari al 65% del relativo capitale, le modalità di determinazione del prezzo a base della Operazione sono state le seguenti:

| PER DIMORE |
|---|
| Patrimonio netto contabile al 31 maggio 2015 adeguato extra-contabilmente per riflettere sullo stesso talune rettifiche derivanti, tra l'altro, dalla diversa quantificazione di determinate passività e dall'adeguamento, sulla base della stima rassegnata dall'esperto indipendente Praxi Spa, della partecipazione in Living The Future srl e delle rimanenze di immobili |
| MENO |
| 65% della partecipazione in Living The Future |
| MENO |
| Valore delle immobilizzazioni |
| MENO |
| "sconto blocco" pari al 44% circa del valore delle partecipazioni ( comprensive dei crediti vantati verso Abitare Smart ) e delle rimanenze di immobili |

| PER CONSIMA |
|---|
| Patrimonio netto contabile al 31 maggio 2015 adeguato extracontabilmente per adeguare il valore di carico della partecipazione in Dimore al valore come sopra attribuito al patrimonio di questa |
| MENO |
| "sconto blocco" pari al 20% circa del valore delle rimanenze di immobili iscritte in bilancio e ciò sulla base della stima rassegnata dall'esperto indipendente Praxi Spa |
| PIÙ |
| L'effetto portato dalle rinunce a crediti operate da Figerbiella e S&B in conformità all'Accordo |
| PIÙ |
| L'effetto portato dalla minor stima di passività |

Nessun valore è stato attribuito al Contratto MGM.

Sulla base di quanto sopra è ragionevole ritenere che l'Operazione si sia conclusa a condizioni migliori rispetto a quelle di mercato specie avuto riguardo alla mancata valorizzazione di qualsivoglia valore di avviamento ( cfr Contratto MGN ).

Al Documento sono allegate le stime da ultimo rassegnate da Praxi Spa con riferimento agli immobili inclusi nella voce Rimanenze, tanto di Dimore che di Consima, nonché del terreno ricompreso nel Ramo Juwel ( quest'ultima utilizzata per determinare il valore della partecipazione in Living The Future srl ) precisando a tal fine come:

- Le stime risultino essere state commissionate da CdR e da Compagnia della Ruota Spa;
- Praxi Spa risulti essere l'esperto a cui il Gruppo Compagnia della Ruota affida la stima di tutto il proprio portafoglio immobiliare;
- Nessun rapporto risulta intrattenuto con Praxi Spa o con suoi amministratori da società del Gruppo Compagnia della Ruota – diverso da quello sopra richiamato – o da amministratori di queste e tali, comunque, da inficiarne l'indipendenza.

## 3.5 ILLUSTRAZIONE DEGLI EFFETTI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI DELL'OPERAZIONE, FORNENDO ALMENO GLI INDICI DI RILEVANZA APPLICABILI.

Muovendo dal criterio di determinazione del prezzo in precedenza illustrato, si stima che l'Operazione comporti un miglioramento del conto economico complessivo (metodologia IAS/IFRS) per un importo non inferiore ad 1,5 €/mln con pari effetto sul patrimonio netto ( determinato con la stessa metodologia ) e ciò al lordo dell'effetto fiscale.
A parità di altri fattori la stessa comporterà un miglioramento di tutti gli indici di rilevanza determinati utilizzando tali grandezze.

L'Operazione è stata prudenzialmente ritenuta di Maggior Rilevanza – individuando il relativo "prezzo" nelle somme nette riconosciute al Sig. Franco Sala in dipendenza della estinzione dei Rapporti - atteso il superamento degli indici di rilevanza sotto riportati:

| | | | |
|---|---|---|---|
| RILEVANZA DEL CONTROVALORE | CONTROVALORE OPERAZIONE | PATRIMONIO NETTO GRUPPO | INDICE |
| | 1.250.000 | 13.430.369 | **9,31%** |
| RILEVANZA DELL'ATTIVO | ATTIVO DIMORE + CONSIMA | ATTIVO CONSOLIDATO | INDICE |
| | 7.674.630 | 25.390.729 | **30,23%** |
| RILAVANZA DELLE PASSIVITÀ | PASSIVITA' DIMORE + CONSIMA | ATTIVO CONSOLIDATO | INDICE |
| | 4.019.471 | 25.390.729 | **15,83%** |

## 3.6 VARIAZIONE DEI COMPENSI DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ E/O DI SOCIETÀ DA QUESTO CONTROLLATE IN CONSEGUENZA DELL'OPERAZIONE

Non sono previste variazioni dei compensi spettanti ai componenti l'organo di amministrazione di CdR o delle sue controllate in conseguenza dell'Operazione eccezion fatta per quello come sopra attribuito al Sig. Franco Sala e parametrato al risultato economico derivante dall'esecuzione dei contratti di *management*.

## 3.7 STRUMENTI FINANZIARI DI COMPAGNIA DELLA RUOTA SPA DETENUTI DA PARTI CORRELATE CHE SIANO COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO, DIRETTORI GENERALI E DIRIGENTI DI CDR.

Il Sig. Franco Sala, Presidente del Consiglio di Amministrazione di CdR e, alla data del Documento, Consigliere di Amministrazione di Compagnia della Ruota Spa, non detiene a titolo personale strumenti finanziari emessi da quest'ultima.

## 3.8 INDICAZIONE DEGLI ORGANI E/O DEGLI AMMINISTRATORI CHE HANNO CONDOTTO E/O PARTECIPATO ALLE TRATTATIVE E/O ISTRUITO E/O APPROVATO L'OPERAZIONE

L'Operazione è stata

- Esaminata in via preliminare dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 20 aprile 2015;
- Oggetto di successivo riesame da parte dello stesso organo nella seduta del 15 maggio 2015;
- Approvata all'unanimità dal Comitato Parti Correlate formato dai consiglieri Dottori Michele Calzolari, Vincenzo Polidoro – amministratori indipendenti - e Gabriella Tua - amministratore non esecutivo;

- Definitivamente approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 19 giugno 2015 apportando alle condizioni originariamente convenute lievi modifiche dipendenti dalle successive negoziazioni intercorse.

PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA
Cap. Soc. Euro 6.000.000 int. vers.
20145 MILANO - Via Mario Pagano, 69/A - Tel. +39 02 43 002 - Fax +39 02 481 29 29
praxi.milano@praxi.com - www.praxi.com
ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e PERIZIE - RISORSE UMANE

Spettabile
**Compagnia della Ruota S.p.A.**
Via Aldo Moro, 3/A
13900 BIELLA

Milano, 09 Aprile 2014
Ns. Rif.: SL/val 15.1522B

Facendo seguito all'incarico conferitoci, esponiamo nella presente i risultati della valutazione condotta sull'area edificabile, di proprietà della Spettabile Dimore Evolute S.p.A., ubicata in Lainate (MI) - via Re Umberto I, con riferimento alla data del 31 Marzo 2015.

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS Red Book VPS4 1.2 - edizione 2014).

La valutazione ha considerato il bene libero ed immediatamente disponibile.

In conformità all'incarico affidatoci, la valutazione è del tipo "*desk top*"; pertanto non abbiamo effettuato alcun sopralluogo diretto presso l'immobile oggetto di stima.

Trattandosi di un terreno edificabile (nel 2014 sono state ultimate le demolizioni dei corpi di fabbrica produttivi esistenti precedentemente e pertanto l'area risulta nuda), soggetto a Piano Esecutivo approvato e convenzionato ai fini dell'attuazione (P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - denominato Juwel), la valutazione è stata effettuata alla luce del criterio del Valore di Trasformazione, secondo il quale il Valore dell'immobile deriva dalla attualizzazione del cash flow (DCF) generato dall'operazione di sviluppo immobiliare, sulla base dei ricavi attesi e della sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione; un appropriato tasso di attualizzazione considera le componenti (oneri/proventi) finanziarie ed il rischio imprenditoriale dell'operazione.

I criteri e le metodologie di valutazione, nonché la elaborazione del processo peritale, sono analiticamente esposti nella allegata Relazione di Stima.

BOZZA

La stima è stata condotta alla luce delle risultanze di indagini di mercato riguardanti la zona in esame, con riferimento alle quotazioni correnti per immobili residenziali e terziari.

A supporto della valutazione si è assunta la documentazione tecnica fornitaci dal Committente, da cui in particolare abbiamo desunto le consistenze di progetto [il terreno, come dianzi menzionato, è stato assoggettato a P.I.I. (Programma Integrato di Intervento) denominato Juwel, approvato e convenzionato ai fini dell'attuazione], i dati catastali e quant'altro necessario ai fini della stima, senza effettuare alcuna ulteriore verifica.

Come previsto dall'incarico conferitoci, non abbiamo eseguito alcuna indagine né circa il titolo di proprietà del bene stimato né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di esso; la valutazione ha presupposto che l'immobile sia pienamente conforme alla legislazione e alle normative vigenti.

Non abbiamo considerato le eventuali passività ambientali gravanti sull'area in oggetto. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

La nostra attività di valutazione e l'allegata Relazione di Stima sono conformi agli standard fissati dal RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book") - edizione 2014. **PRAXI Real Estate è Società di Valutazione "regulated by RICS"** [ Firm n° 710985 ]

Sulla base di quanto riportato in precedenza ed esposto nella allegata Relazione di Stima, è nostra opinione che il Valore di Mercato dell'area edificabile, di proprietà della Spettabile Dimore Evolute S.p.A., ubicata in Lainate (MI) - via Re Umberto I, con riferimento alla data del 31 Marzo 2015, sia pari a:

**€ 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00).**

Restando a disposizione per ogni chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

PRAXI S.p.A.
Un Procuratore

Maurizio Negri

BOZZA

*Relazione di Stima*

*COMPAGNIA DELLA RUOTA S.P.A.*

*Area edificabile*

*ubicata*

*in*

*Lainate (MI), via Re Umberto I*

BOZZA

MILANO, APRILE 2015

## 1 UBICAZIONE

L'area oggetto di valutazione è ubicata in zona semicentrale nord dell'abitato di Lainate, tra via Re Umberto I e via Lamarmora, dalle quali ha accesso.

Il tessuto urbanistico circostante è caratterizzato prevalentemente da edifici a destinazione residenziale (sono presenti anche alcuni servizi, attività commerciali ed insediamenti industriali/artigianali).

Il bene in esame, oltre ad essere adeguatamente servito dai mezzi pubblici (la fermata dell'autobus infatti è raggiungibile a piedi), risulta ben collegato sia al centro di Lainate sia al tessuto viario extraurbano (Autostrada dei Laghi A8 e Strada Statale 233 Varesina) e, quindi, non solo ai comuni confinanti (tra i più importanti vi sono Arese, Garbagnate Milanese, Nerviano e Rho) ma anche alla metropoli milanese.

Lainate (24.000 abitanti circa) è un grosso centro dell'hinterland di Milano, da cui dista poco meno di 20 km in direzione nord-est, situato nell'alta pianura padano-lombarda, attraversato dall'Autostrada dei Laghi A8 e dal Canale Villoresi, lambito dalla Strada Statale 233 Varesina, a nord-est, e dalla Strada Statale 33 del Sempione, a sud-ovest. I trasporti pubblici sia con Milano che con i comuni limitrofi risultano garantiti da autobus. L'economia si basa sull'industria, attiva nei settori elettrotecnico, chimico-farmaceutico, tessile, grafico-editoriale, meccanico di precisione, dolciario, della lavorazione della gomma e delle materie plastiche. Si coltivano foraggi per l'allevamento bovino ed equino.

BOZZA

# 2 DESCRIZIONE GENERALE

## 2.1 SCHEDA TECNICA

Il bene in questione è un'area nuda (nel 2014 sono state ultimate le demolizioni dei corpi di fabbrica produttivi esistenti precedentemente), avente conformazione quasi regolare (trapezoidale) e andamento pianeggiante, soggetta a Piano Esecutivo approvato e convenzionato ai fini dell'attuazione (P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - denominato Juwel). Il progetto del P.I.I. Juwel contempla la realizzazione di edifici, costituiti da n. 63 alloggi e n. 2 uffici, oltre a cantine e box, di standing elevato, in classe energetica A.

## 2.2 CONSISTENZE

La tabella che segue riepiloga le consistenze di progetto del P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - denominato Juwel, in base a quanto rilevato dai documenti fornitici dal Committente.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Volumetria edificabile | 18.000 | mc | | | |
| SLP residenziale/terziaria | 6.000 | mq | | | |
| Superficie commerciale residenziale/terziaria | 7.500 | mq | pari a | 63 | alloggi |
| | | | | 2 | uffici |
| Cantine | 65 | n. | | | |
| Box | 150 | n. | | | |

## 2.3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dal punto di vista catastale, secondo quanto individuato dai documenti inviatici, l'area oggetto di stima risulta così censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio:

Comune di Lainate

*Catasto Fabbricati*

Foglio 1

Particella 1034 Subalterno 701 D/1 € 1.416,00

Particella 1089 Area urbana 5.517 mq

Nota: sull'area in esame è presente, come risulta dai dati catastali di cui sopra, una cabina elettrica.

BOZZA

## 3 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Trattandosi di un terreno edificabile, soggetto a Piano Esecutivo approvato e convenzionato ai fini dell'attuazione (P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - denominato Juwel), la valutazione è stata effettuata alla luce del criterio del Valore di Trasformazione, secondo il quale il Valore dell'immobile deriva dalla attualizzazione del cash flow (DCF) generato dall'operazione di sviluppo immobiliare, sulla base dei ricavi attesi e della sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione; un appropriato tasso di attualizzazione considera le componenti (oneri/proventi) finanziarie ed il rischio imprenditoriale dell'operazione.

Nella costruzione del cash flow si è fatto riferimento alle consistenze di progetto del P.I.I. (Programma Integrato di Intervento) denominato Juwel, di cui alla tabella del paragrafo 2.2 "Consistenze", ivi nuovamente riportata.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Volumetria edificabile | 18.000 | mc | | | |
| SLP residenziale/terziaria | 6.000 | mq | | | |
| Superficie commerciale residenziale/terziaria | 7.500 | mq | pari a | 63 | alloggi |
| | | | | 2 | uffici |
| Cantine | 65 | n. | | | |
| Box | 150 | n. | | | |

**Ricavi**

Per la determinazione dei ricavi attesi sono state effettuate specifiche indagini di mercato nella zona semicentrale nord di Lainate o in altre ad essa assimilabili, tenendo conto, per gli edifici che verranno realizzati, dello standing elevato, in classe energetica A. Dalle suddette indagini sono emersi parametri unitari di vendita che si collocano tra 2.500 €/mq e 2.700 €/mq. I box singoli quotano tra 15.000 €/cad e 17.000 €/cad.

In base alle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra ed in considerazione, per quanto concerne gli edifici che verranno realizzati, della posizione, dell'accessibilità, delle caratteristiche nonché delle finiture, ipotizzando che siano di livello e qualità alti, in classe energetica A, dei tagli dimensionali, prevedendo bilocali e trilocali (tra i più richiesti e pertanto più facilmente collocabili sul mercato immobiliare), e delle dotazioni impiantistiche, presumendo che risultino allineate agli standard correnti per appartamenti di standing elevato, oltre che dello stock di unità immobiliari da immettere sul mercato, si sono adottati parametri unitari di alienazione pari a 2.600 €/mq per abitazioni/uffici (considerando un livello di piano intermedio) ed a 15.000 €/cad per box singoli. Il prezzo unitario delle cantine (si tenga conto che per ogni singola cantina è stata considerata una superficie commerciale di 5/6 mq circa) è stato determinato in proporzione al valore unitario attribuito agli appartamenti/uffici, in funzione delle diverse caratteristiche costruttive e della differente appetibilità commerciale.

BOZZA

## Costi

### COSTI DI COSTRUZIONE

I costi di costruzione sono stati determinati sulla base dei parametri correnti relativi ad opere finite, in relazione alle prevedibili caratteristiche e finiture nonché dotazioni impiantistiche, così come poc'anzi citato, degli edifici che verranno realizzati, in classe energetica A (si tenga conto che per ogni singola cantina è stata considerata una superficie di 5/6 mq circa ed il costo unitario è stato quantificato in rapporto a quello degli appartamenti/uffici):

| | |
|---|---|
| – residenziale | 1.400 €/mq |
| – cantine | 3.000 €/cad |
| – box | 10.000 €/cad |

### ONERI DI CONCESSIONE/OPERE A SCOMPUTO

Gli oneri di concessione, assunti nel 13% dei costi di costruzione, comprendono il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oppure opere da realizzare a scomputo degli stessi e tengono conto della realizzazione sostanzialmente di un'unica tipologia costruttiva, ovverosia quella residenziale (sono infatti previsti solo n. 2 uffici).

### COSTI GENERALI

Nella voce rientrano:
- gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.) assunti nel 7% dei costi di costruzione;
- le spese generali (amministrative, gestionali, ecc.), assunte nel 3% dei costi di costruzione;
- i costi di commercializzazione degli edifici che verranno realizzati, in classe energetica A, assunti nel 2% dei ricavi.

### TEMPI DELL'OPERAZIONE

Sono stati previsti i seguenti tempi dell'operazione:

| | |
|---|---|
| • iter urbanistico-edilizio | 1,0 anni |
| • realizzazione | 1,5 anni |
| • completamento vendite | 1,5 anni |

### TASSO DI ATTUALIZZAZIONE

Nella valutazione sviluppata attraverso il metodo del Valore di Trasformazione è stato utilizzato, come dianzi menzionato, un opportuno tasso di attualizzazione, determinato sulla base dei criteri esposti nelle pagine seguenti.

BOZZA

Considerazioni generali in merito ai tassi

Il **tasso di capitalizzazione** corrisponde al rapporto che esiste, sul mercato, tra il rendimento locativo (affitto) ed il valore di un determinato immobile.

Di norma, nella prassi italiana si fa riferimento al rendimento lordo (il cosiddetto *cash on cash return*), cioè non si deducono dal reddito locativo le spese a carico della proprietà (imposte immobiliari, assicurazione, property management, ecc.).

Essendo comunque una grandezza che esprime il rendimento dell'investimento, il tasso di capitalizzazione implicitamente apprezza il rischio dell'investimento nell'immobile in esame, o quantomeno il rischio medio del cluster di mercato a cui l'immobile appartiene.

Il **tasso di attualizzazione** è la variabile matematica utilizzata per determinare il "valore equivalente", ad una certa data, di una grandezza economica che si genera in un differente momento temporale.

Nel caso delle operazioni immobiliari, questo tasso viene utilizzato per determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi (*cash-flow*) previsti nell'arco dell'operazione stessa.

Il tasso di attualizzazione è stato utilizzato per riportare al momento attuale i flussi di cassa futuri che si prevede verranno generati dall'operazione di sviluppo immobiliare, e si costituisce di due componenti fondamentali: il rendimento di un investimento alternativo privo di rischio (tipicamente assunto pari al rendimento medio dei titoli di stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di riferimento) e la remunerazione del rischio proprio dell'operazione (cioè il premio legato all'eventualità che l'investitore non riceva il flusso atteso alla data prevista). Il rischio è quindi la potenzialità che si verifichi un evento non previsto, intendendo per evento una qualsiasi significativa variazione dei risultati rispetto alle attese.

Il tasso di attualizzazione apprezza quindi il rischio specifico dell'operazione (oltre che l'andamento delle variabili macroeconomiche e finanziarie), e si differenzia quindi di caso in caso, in relazione alla natura, ubicazione, dimensione, ecc. dell'investimento immobiliare in esame.

Variabili macroeconomiche e finanziarie di riferimento

Tra i fattori che concorrono a determinare, al punto di vista dell'investitore, la soglia di rendimento accettabile rispetto al rischio correlato alla acquisizione di un'area o immobile trasformabile, vi sono, oltre ai fattori specifici e caratteristici già esaminati, anche variabili di natura macroeconomica e finanziaria:

- Andamento prospettico dell'inflazione.
- Rendimento dei Titoli di Stato di durata analoga a quella dell'investimento immobiliare (convenzionalmente considerati come "risk free").
- Illiquidità caratteristica degli investimenti immobiliari.
- Costo del denaro, composto da un indicatore proprio dei mercati interbancari (Euribor o EurIRS) e dallo spread mediamente applicato dalle banche per il finanziamento delle operazioni di investimento immobiliare.

BOZZA

- Rapporto tra equity (capitale proprio dell'investitore) e debito (capitale chiesto in prestito ai finanziatori).

Le variabili macroeconomiche sono tratte dalle previsioni formulate da Consensus Economics (uno tra i principali Centri di ricerche economiche e finanziarie mondiali) e pubblicate sul numero di Ottobre 2014 di Consensus Forecast, da cui è tratta la tabella seguente.

| Italy | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| * % change over previous year | Historical | | | | Consensus Forecasts | | | | | | |
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020-2024[1] |
| Gross Domestic Product* | 1.7 | 0.4 | -2.4 | -1.9 | -0.3 | 0.5 | 1.0 | 1.1 | 1.1 | 1.1 | 1.1 |
| Household Consumption* | 1.5 | -0.3 | -4.0 | -2.6 | 0.1 | 0.5 | 0.8 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.2 |
| Gross Fixed Investment* | 0.6 | -2.2 | -8.0 | -4.7 | -1.7 | 0.4 | 1.6 | 1.9 | 2.0 | 1.9 | 1.7 |
| Industrial Production* | 6.8 | 1.2 | -6.5 | -3.1 | -0.4 | 0.8 | 1.6 | 1.9 | 1.9 | 1.9 | 2.3 |
| Consumer Prices* | 1.5 | 2.8 | 3.0 | 1.2 | 0.2 | 0.6 | 1.2 | 1.5 | 1.6 | 2.0 | 1.9 |
| Current Account Balance (Euro bn) | -52.6 | -47.2 | -4.6 | 15.5 | 22.5 | 23.8 | 17.3 | 12.6 | 10.1 | 3.7 | -2.0 |
| 10 Year Treasury Bond Yield, %[2] | 4.9 | 7.0 | 4.5 | 4.1 | 2.5 [3] | 2.7 [4] | 3.1 | 3.8 | 4.2 | 4.3 | 4.7 |

La **componente risk-free del rendimento immobiliare** corrisponde al rendimento previsionale dei Titoli di Stato: **4,2%**.

L'**inflazione** media prevista per il prossimo decennio è pari all'**1,6% annuo**.

Trend

Nello sviluppo del cash flow si è fatto riferimento ad un prevedibile trend dei costi (inflazione) pari all'1,6% annuo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare, pur confermando, quale scenario di riferimento generale di medio-lungo termine, la sostanziale coincidenza del trend delle quotazioni con l'andamento dell'inflazione (come dimostrano tutte le serie storiche dal dopoguerra in poi), nella stima si è tenuto conto dei fattori di natura macroeconomica e finanziaria che hanno caratterizzato in senso negativo gli ultimi anni (anche se il 2014 in maniera meno significativa rispetto agli anni precedenti) e che, con ogni probabilità, contraddistingueranno anche il 2015. Si è perciò assunto nel modello di valutazione che il trend del mercato immobiliare sia nullo per il primo anno, pari all'1% per il secondo anno e si riallinei con l'inflazione (1,6%) soltanto a partire dal 3° anno.

Utile dell'imprenditore (investitore)

In conformità con gli standard estimativi internazionali e secondo le consolidate *best practices* del mercato italiano, questo approccio estimativo considera la remunerazione dei capitali investiti nell'operazione di sviluppo all'interno del tasso di attualizzazione: la remunerazione prevista per l'equity corrisponde al tasso di rendimento (IRR) per l'investitore, mentre il tasso complessivo (che deriva dalla media ponderata tra la remunerazione dell'equity ed il costo del debito) corrisponde all'IRR dell'investimento.

Vengono in questo modo superati i limiti concettuali del criterio di considerare l'utile dell'imprenditore/investitore (solitamente calcolato come percentuale "secca" sui ricavi) come una voce autonoma ed indipendente del flusso di cassa; è infatti evidente che la remunerazione dell'investimento è direttamente correlata al risultato economico complessivo dell'operazione,

BOZZA

mentre non è logico né corretto immaginare che l'imprenditore abbia diritto di ottenere un utile predeterminato, a prescindere dal risultato complessivo (con l'evidente paradosso che, in questo modo l'imprenditore "guadagnerebbe" anche nel caso di un'operazione immobiliare in perdita).

Inoltre, questo approccio non consente di apprezzare correttamente la variabile temporale dell'operazione di sviluppo, che invece costituisce, come ovvio, un elemento cruciale per la misura del ritorno dell'investimento.

Nelle pagine che seguono si riporta lo sviluppo della stima e si commenta in dettaglio il procedimento utilizzato per la determinazione del tasso di attualizzazione adottato nella valutazione.

BOZZA

**DIMORE EVOLUTE S.P.A.**
***Area edificabile***
**Lainate (MI), via Re Umberto I**
***Valore di Trasformazione al 31/03/2015***

**DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)**

| *progressivo anni* | *0,5* | *1,0* | *1,5* | *2,0* | *2,5* | *3,0* | *3,5* | *4,0* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Trend inflazione | 1,0080 | 1,0160 | 1,0241 | 1,0323 | 1,0405 | 1,0488 | 1,0571 | 1,0656 |
| Trend mercato | 1,0000 | 1,0000 | 1,0050 | 1,0100 | 1,0181 | 1,0262 | 1,0344 | 1,0427 |

| | | | | | | | Iter urbanistico-edilizio | | Realizzazione | | | Completamento vendite | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **COSTI** | | **Incidenza** | | | | **TOTALI** | **1° sem.** | **2° sem.** | **3° sem.** | **4° sem.** | **5° sem.** | **6° sem.** | **7° sem.** | **8° sem.** |
| **COSTI GENERALI** | | | | | | | | | | | | | | |
| Spese tecniche | | 7% | dei costi di costruzione | | | 707.000 | 142.531 | 143.662 | 144.808 | 145.967 | 147.127 | | | |
| Spese generali | | 3% | dei costi di costruzione | | | 303.000 | 38.178 | 38.481 | 38.788 | 39.098 | 39.409 | 39.723 | 40.038 | 40.360 |
| Spese commercializzazione | | 2% | dei ricavi | | | 440.000 | | | | 22.204 | 44.764 | 135.360 | 136.442 | 114.614 |
| **Totale Costi generali** | | | | | | **1.450.000** | **180.709** | **182.143** | **183.596** | **207.269** | **231.300** | **175.083** | **176.480** | **154.974** |
| **ONERI DI CONCESSIONE/OPERE** | | **Incidenza** | | | | **TOTALI** | | | | | | | | |
| Oneri di concessione/opere a scomputo | | 13% | dei costi di costruzione | | | 1.312.000 | | | 447.873 | 451.459 | 455.045 | | | |
| **Totale Oneri di concessione/opere** | | | | | | **1.312.000** | | | **447.873** | **451.459** | **455.045** | | | |
| **COSTI DI COSTRUZIONE** | **Parametro** | | | **Quantità** | **U.M.** | **TOTALI** | | | | | | | | |
| Residenziale/terziario | 1.400 | | | 6.000 | mq | 8.400.000 | | | 2.580.732 | 3.034.962 | 3.059.070 | | | |
| Cantine | 3.000 | | | 65 | n. | 195.000 | | | 59.910 | 70.454 | 71.014 | | | |
| Box | 10.000 | | | 150 | n. | 1.500.000 | | | 460.845 | 541.958 | 546.263 | | | |
| **Totale Costi di costruzione** | | | | | | **10.095.000** | | | **3.101.487** | **3.647.374** | **3.676.347** | | | |
| **TOTALE COSTI** | | | | | | 12.857.000 | 180.709 | 182.143 | 3.732.956 | 4.306.102 | 4.362.692 | 175.083 | 176.480 | 154.974 |

| **RICAVI** | **Parametro** | **Canone** | **Cap Rate** | **Quantità** | **U.M.** | **TOTALI** | **1° sem.** | **2° sem.** | **3° sem.** | **4° sem.** | **5° sem.** | **6° sem.** | **7° sem.** | **8° sem.** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Residenziale/terziario | 2.600 | | | 7.500 | mq | 19.500.000 | | | | 984.750 | 1.985.295 | 6.003.270 | 6.051.240 | 5.083.163 |
| Cantine | 3.600 | | | 65 | n. | 234.000 | | | | 11.817 | 23.824 | 72.039 | 72.615 | 60.998 |
| Box | 15.000 | | | 150 | n. | 2.250.000 | | | | 113.625 | 229.073 | 692.685 | 698.220 | 586.519 |
| **TOTALE RICAVI** | | | | | | 21.984.000 | | | | 1.110.192 | 2.238.192 | 6.767.994 | 6.822.075 | 5.730.680 |
| **CASH FLOW** | | | | | | | -180.709 | -182.143 | -3.732.956 | -3.195.910 | -2.124.500 | 6.592.911 | 6.645.595 | 5.575.706 |
| **Tasso di attualizzazione annuo** | | | | | | **12,30%** | 0,9436482 | 0,8904720 | 0,8402923 | 0,7929403 | 0,7482567 | 0,7060911 | 0,6663016 | 0,6287543 |
| **VALORE DI TRASFORMAZIONE** | | | | | | **€ 5.000.000** | -170.525,72 | -162.193,23 | -3.136.774,11 | -2.534.165,97 | -1.589.671,59 | 4.655.195,71 | 4.427.970,55 | 3.505.749,18 |

BOZZA

# DIMORE EVOLUTE S.P.A.
## *Area edificabile*
## Lainate (MI), via Re Umberto I
### *Valore di Trasformazione al 31/03/2015*

**VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO**

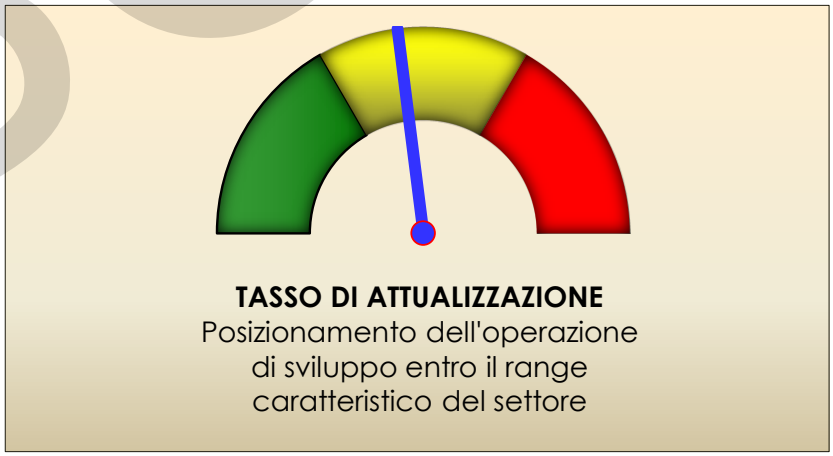
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia), e Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast).

| | |
|---|---|
| Trend inflazione | 1,60% |
| Trend mercato immobiliare (1^ anno) | 0,00% |
| Trend mercato immobiliare (2^ anno) | 1,00% |
| Trend mercato immobiliare (dal 3^ anno in poi) | 1,60% |
| Trend EurIRS | 2,20% |
| Trend Titoli di Stato | 4,20% |

**TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW**

Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione.
Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare.
Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.

| **Tasso di attualizzazione** | **12,30%** |
|---|---|




Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo,
e assumendo il costo del denaro pari al 7,58% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari **15,45%** annuo.

BOZZA

*COMPAGNIA DELLA RUOTA S.P.A.*

*Area edificabile*

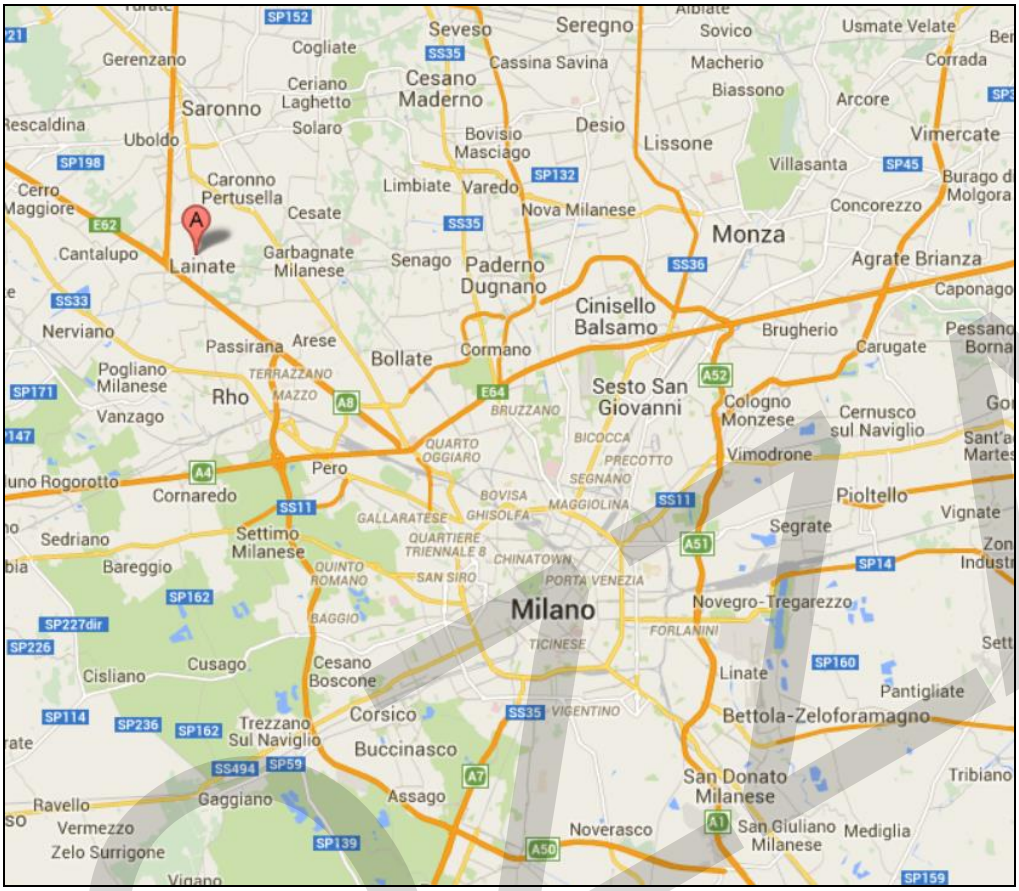
*ubicata*

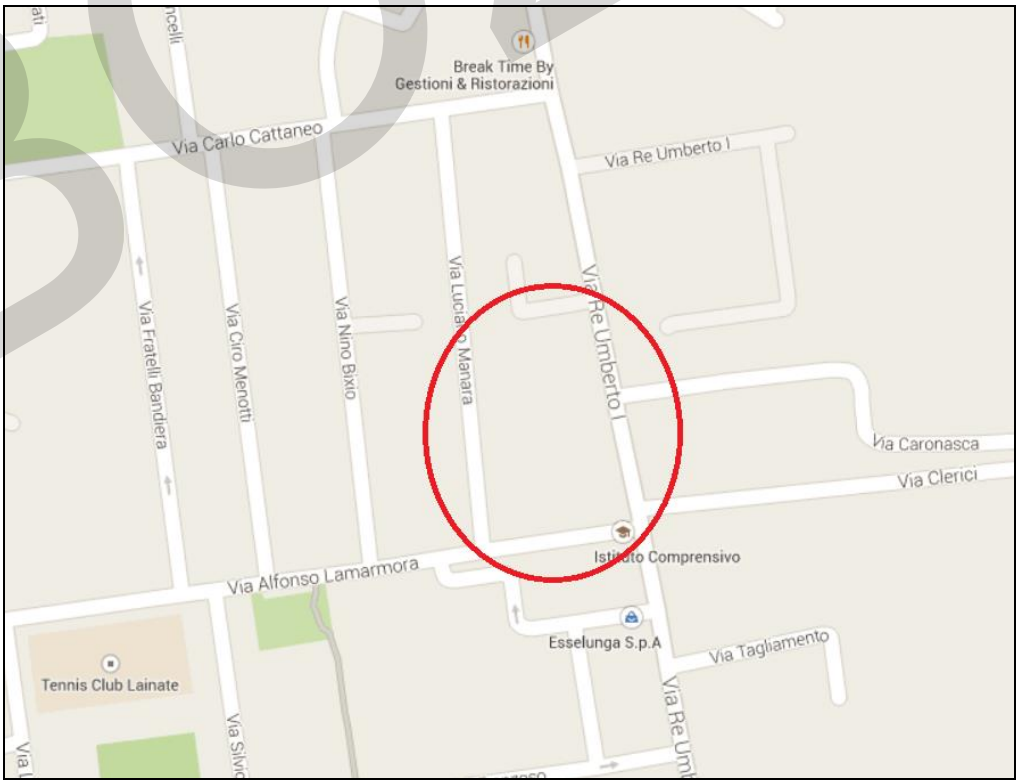
*in*

*Lainate (MI), via Re Umberto I*

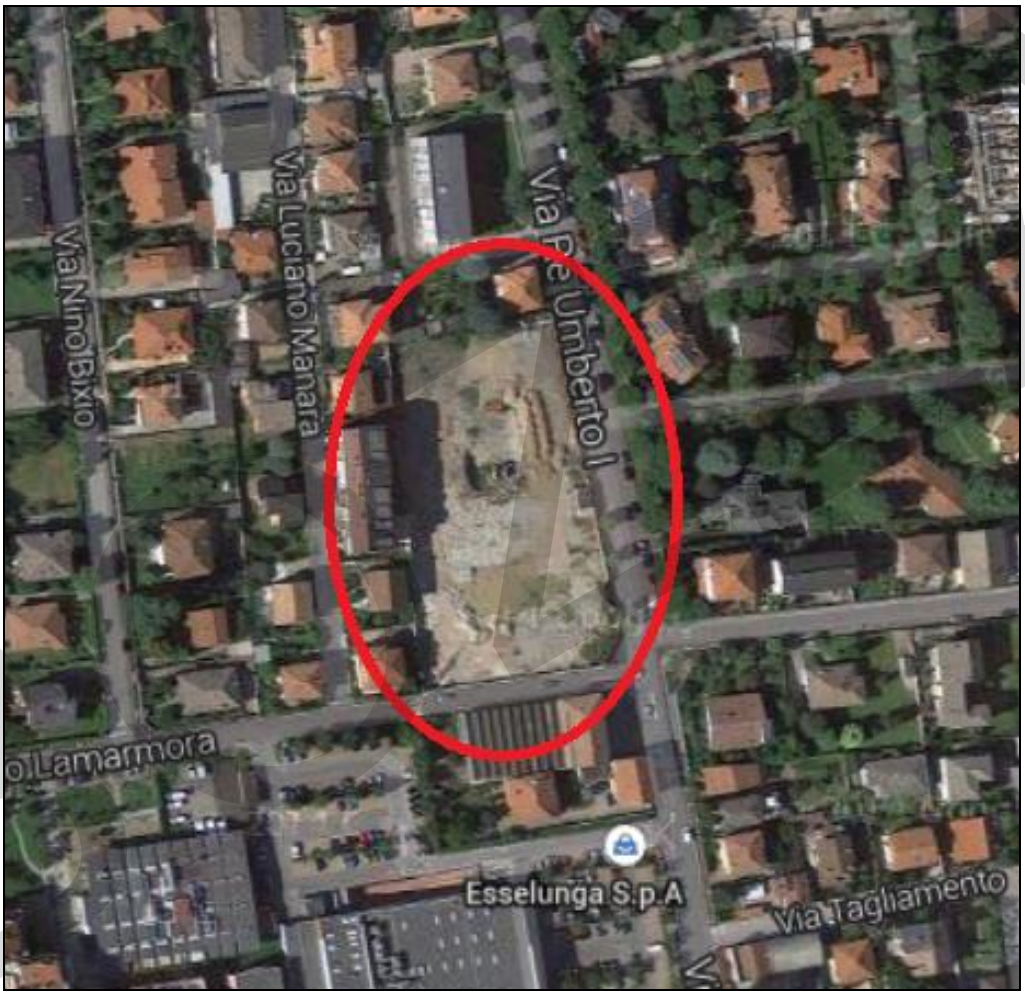
**DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA**

BOZZA


Lainate
Saronno
Cesano Maderno
Seveso
Seregno
Monza
Paderno Dugnano
Cinisello Balsamo
Sesto San Giovanni
Bollate
Rho
Milano
Cornaredo
Settimo Milanese
Cesano Boscone
Corsico
Buccinasco
Trezzano Sul Naviglio
Cusago
Novegro-Tregarezzo
Linate
Pioltello
Segrate
Vimodrone
Cologno Monzese
Cernusco sul Naviglio
Bettola-Zeloforamagno
San Donato Milanese
San Giuliano Milanese
Mediglia
Noverasco
Assago
Gaggiano
Vermezzo
Zelo Surrigone
Ravello
Cisliano
Bareggio
Sedriano
Pero
Garbagnate Milanese
Senago
Cantalupo
Nerviano
Pogliano Milanese
Vanzago
Passirana
Arese
Cormano
Cinisello Balsamo
Brugherio
Carugate
Agrate Brianza
Concorezzo
Vimercate
Villasanta
Lissone
Desio
Bovisio Masciago
Limbiate
Varedo
Nova Milanese
Cesate
Caronno Pertusella
Cerro Maggiore
Uboldo
Solaro
Ceriano Laghetto
Cogliate
Gerenzano
Cassina Savina
Macherio
Biassono
Arcore
Sovico
Usmate Velate
Corrada
Burago di Molgora
Caponago
Pessano
Vignate
Tribiano
Pantigliate
Sant'Angelo Lodigiano
Cologno Monzese
Vimodrone
Novegro-Tregarezzo
Linate
Segrate
Pero
Rho
Milano
Monza
Lainate


Via Carlo Cattaneo
Via Re Umberto I
Break Time By Gestioni & Ristorazioni
Via Fratelli Bandiera
Via Ciro Menotti
Via Nino Bixio
Via Luciano Manara
Via Re Umberto I
Via Caronasca
Via Clerici
Istituto Comprensivo
Via Alfonso Lamarmora
Esselunga S.p.A
Via Tagliamento
Tennis Club Lainate
Via Silvio

BOZZA


Via Nino Bixio
Via Luciano Manara
Via Re Umberto I
o Lamarmora
Esselunga S.p.A
Via Tagliamento

BOZZA

PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA
Cap. Soc. Euro 6.000.000 int. vers.
20145 MILANO - Via Mario Pagano, 69/A - Tel. +39 02 43 002 - Fax +39 02 481 29 29
praxi.milano@praxi.com - www.praxi.com
ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e PERIZIE - RISORSE UMANE

Spettabile
**CDR RECOVERY RE S.R.L.**
Via Aldo Moro, 3/A
13900 BIELLA

Milano, 18 Giugno 2015
Ns. Rif.: AG/val 15.1712A

Facendo seguito all'incarico conferitoci, esponiamo nella presente i risultati della valutazione condotta sulle unità immobiliari, destinate ad abitazioni (edilizia convenzionata), con cantine, garages e posti auto, nonché boxes, di proprietà della Spettabile Consima Costruzioni S.r.l., ubicate in Trezzano sul Naviglio (MI) - via Fermi 56/58, con riferimento alla data del 31 Maggio 2015.

Sono state oggetto di valutazione le unità immobiliari in esame, comprensive degli impianti generici di pertinenza (elettrico, idrico, termico, ecc.), mentre è rimasto escluso dalla stima tutto quanto contenuto nelle unità stesse (macchinari, attrezzature, arredi, ecc.).

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS Red Book VPS4 1.2 - edizione 2014).

La valutazione ha considerato i beni liberi ed immediatamente disponibili.

In conformità all'incarico affidatoci, la valutazione è del tipo "*desk top*"; pertanto non abbiamo effettuato alcun sopralluogo diretto presso le unità immobiliari oggetto di stima.

In relazione alle caratteristiche ed alle destinazioni delle unità immobiliari in esame, la valutazione è stata effettuata secondo il metodo comparativo, in base al quale il Valore dei beni deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative a beni assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dei beni oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

I criteri e le metodologie di valutazione, nonché la elaborazione del processo peritale, sono analiticamente esposti nella allegata Relazione di Stima.

BOZZA

La stima è stata condotta alla luce delle risultanze di indagini di mercato riguardanti la zona in questione, con riferimento alle quotazioni correnti per unità immobiliari residenziali (edilizia convenzionata).

A supporto della valutazione si è assunta la documentazione tecnica fornitaci dal Committente, da cui in particolare abbiamo desunto le consistenze commerciali, i dati catastali e quant'altro necessario ai fini della stima, senza effettuare alcuna ulteriore verifica.

Come previsto dall'incarico conferitoci, non abbiamo eseguito alcuna indagine né circa il titolo di proprietà dei beni stimati né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di essi.

La valutazione ha presupposto che le unità immobiliari siano pienamente conformi alla legislazione e alle normative vigenti.

Non abbiamo considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulle unità immobiliari in oggetto. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

La nostra attività di valutazione e l'allegata Relazione di Stima sono conformi agli standard fissati dal RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book") - edizione 2014. **PRAXI Real Estate è Società di Valutazione "regulated by RICS"** [ Firm n° 710985 ].

Sulla base di quanto riportato in precedenza ed esposto nella allegata Relazione di Stima, è nostra opinione che il Valore di Mercato delle unità immobiliari, destinate ad abitazioni (edilizia convenzionata), con cantine, garages e posti auto, nonché boxes, di proprietà della Spettabile Consima Costruzioni S.r.l., ubicate in Trezzano sul Naviglio (MI) - via Fermi 56/58, con riferimento alla data del 31 Maggio 2015, sia pari a:

**€ 532.500,00 (euro cinquecentotrentaduemilacinquecento/00)** così suddivisi:

*Appartamento n. 6, comprensivo di cantina n. 14, box n. 18S e posto auto n. 17*

**€ 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00)**

*Appartamento n. 12, comprensivo di cantina n. 4, box n. 7 e posto auto n. 9*

**€ 252.500,00 (euro duecentocinquantaduemilacinquecento/00)**

*Boxes*

**€10.000,00 (euro diecimila/00)** *n. 15bis*;

**€10.000,00 (euro diecimila/00)** *n. 28bis*;

**€10.000,00 (euro diecimila/00)** *n. 12bis*;

BOZZA

**€10.000,00 (euro diecimila/00)** *n. 57***;**

**€10.000,00 (euro diecimila/00)** *n. 46bis***.**

Restando a disposizione per ogni chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

PRAXI S.p.A.
Un Procuratore

Maurizio Negri

BOZZA

*Relazione di Stima*

*CDR RECOVERY RE S.R.L.*

*Abitazioni (edilizia convenzionata), con cantine, garages e posti auto, nonché boxes ubicati in*

*Trezzano sul Naviglio (MI), via Fermi 56/58*

BOZZA

**MILANO, GIUGNO 2015**

## 1 UBICAZIONE

I beni oggetto di valutazione sono ubicati alla periferia nord dell'abitato di Trezzano sul Naviglio, in via Fermi 56/58, quasi a confine con i territori comunali di Milano e Cesano Boscone.

Il contesto urbanistico circostante risulta caratterizzato da insediamenti residenziali con presenza di immobili produttivi (industriali/artigianali) e terziari nonché di servizi.

Trezzano sul Naviglio (18.000 abitanti circa) è una cittadina appartenente all'hinterland sud-ovest di Milano, da cui dista poco più di 10 km in direzione nord-est, situato sul Naviglio Grande, che separa l'originario nucleo agricolo dal quartiere Zingone, agglomerato residenziale ed industriale abbastanza moderno ed in espansione. L'economia si basa sull'industria, attiva nei settori meccanico, elettrotecnico, chimico-farmaceutico, vetrario, cartario, poligrafico, alimentare, dei materiali da costruzione, dell'abbigliamento, della lavorazione della gomma e delle materie plastiche. L'agricoltura (foraggi) e l'allevamento di bovini, suini e cavalli da corsa completano il quadro economico. Trezzano sul Naviglio infine è servita sia da autolinee di trasporto pubblico urbano ed interurbano sia da linee ferroviarie (la stazione infatti è posta sia lungo la linea Milano-Mortara di RFI sia lungo la linea suburbana S9 Saronno-Milano-Albairate di Trenord).

BOZZA

## 2 DESCRIZIONE GENERALE

### 2.1 SCHEDA TECNICA

Le unità immobiliari in esame, situate lungo via Fermi (civv. 56/58), fanno parte di un complesso residenziale (edilizia convenzionata) costituito da n. 4 corpi di fabbrica (A-B-C-D).

Trattasi di n. 2 appartamenti (trilocali) collocati al piano primo dell'edificio A, con cantine, garages e posti auto pertinenziali al piano seminterrato, nonché di n. 5 boxes posti al piano seminterrato.

Le unità immobiliari in questione si trovano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

### 2.2 CONSISTENZE

La tabella che segue riepiloga le consistenze commerciali, in base a quanto rilevato dai documenti fornitici dal Committente.

| ***Descrizione*** | ***Piano*** | ***Superficie commerciale (mq/cad)*** |
|---|---|---|
| Abitazione n. 6 con cantina | S1-1 | 107 |
| Garage singolo | S1 | 1 |
| Posto auto coperto | S1 | 1 |
| | | |
| Abitazione n. 12 con cantina | S1-1 | 118 |
| Garage singolo | S1 | 1 |
| Posto auto coperto | S1 | 1 |
| | | |
| Box n. 15bis | S1 | 1 |
| Box n. 28bis | S1 | 1 |
| Box n. 12bis | S1 | 1 |
| Box n. 57 | S1 | 1 |
| Box n. 46bis | S1 | 1 |

### 2.3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dai documenti inviatici, le unità immobiliari oggetto di stima risultano così censite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio:

Comune di Trezzano sul Naviglio

*Catasto Fabbricati*

Foglio 7 Particella 796 Subalterno 13 (abitazione n. 6 con cantina)

BOZZA

Foglio 7 Particella 796 Subalterno 56 (garage)

Foglio 7 Particella 796 Subalterno 85 (posto auto)

Foglio 7 Particella 796 Subalterno 19 (abitazione n. 12 con cantina)

Foglio 7 Particella 796 Subalterno 45 (garage)

Foglio 7 Particella 796 Subalterno 77 (posto auto)

Foglio 7 Particella 796 Subalterno 83 (box n. 15bis)

Foglio 7 Particella 796 Subalterno 96 (box n. 28bis)

Foglio 7 Particella 796 Subalterno 80 (box n. 12bis)

Foglio 7 Particella 796 Subalterno 64 (box n. 57)

Foglio 7 Particella 796 Subalterno 82 (box n. 46bis)

BOZZA

## 3 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

In relazione alle caratteristiche ed alla destinazione delle unità immobiliari in esame, la valutazione è stata effettuata secondo il metodo comparativo, in base al quale il Valore dei beni deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative a beni assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dei beni oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Dalle specifiche indagini di mercato effettuate e dagli elementi già in nostro possesso, sono emersi parametri di valore unitario di vendita, riguardanti unità immobiliari residenziali (edilizia convenzionata), in buono stato, poste alla periferia nord di Trezzano sul Naviglio, che si collocano tra 1.800 €/mq e 2.200 €/mq, alla luce della posizione, dell'accessibilità, della qualità edilizia, delle finiture, del taglio dimensionale, della conformazione, della frazionabilità, dell'esposizione, del livello di piano e della dotazione impiantistica. I box (edilizia convenzionata) quotano mediamente intorno a €/cad 10.000.

In base alle risultanze delle indagini di mercato ed in considerazione delle caratteristiche delle unità immobiliari in questione, la valutazione è stata effettuata considerando parametri unitari pari a 2.000 €/mq per le abitazioni (edilizia convenzionata) ed a 10.000 €/cad per i box. A partire dal valore unitario dei box e tenendo conto delle diverse caratteristiche costruttive e della differente appetibilità commerciale, è stato determinato il parametro unitario relativo ai posti auto.

Il prospetto che segue riporta lo sviluppo della valutazione riferita al 31/05/2015.

| ***Descrizione*** | ***Piano*** | ***Superficie commerciale (mq/cad)*** | ***Parametro (€/mq o €/cad)*** | ***Valore di Mercato (euro)*** |
|---|---|---|---|---|
| Abitazione n. 6 con cantina | S1-1 | 107 | 2.000 | 213.000 |
| Garage singolo | S1 | 1 | 10.000 | 10.000 |
| Posto auto coperto | S1 | 1 | 7.000 | 7.000 |
| *Totale* | | | | *230.000* |
| | | | | |
| Abitazione n. 12 con cantina | S1-1 | 118 | 2.000 | 235.500 |
| Garage singolo | S1 | 1 | 10.000 | 10.000 |
| Posto auto coperto | S1 | 1 | 7.000 | 7.000 |
| *Totale* | | | | *252.500* |
| | | | | |
| Box n. 15bis | S1 | 1 | 10.000 | 10.000 |
| Box n. 28bis | S1 | 1 | 10.000 | 10.000 |
| Box n. 12bis | S1 | 1 | 10.000 | 10.000 |
| Box n. 57 | S1 | 1 | 10.000 | 10.000 |
| Box n. 46bis | S1 | 1 | 10.000 | 10.000 |
| *Totale* | | | | *50.000* |
| | | | | |
| ***TOTALE*** | | | | ***532.500*** |

BOZZA

*CDR RECOVERY RE S.R.L.*

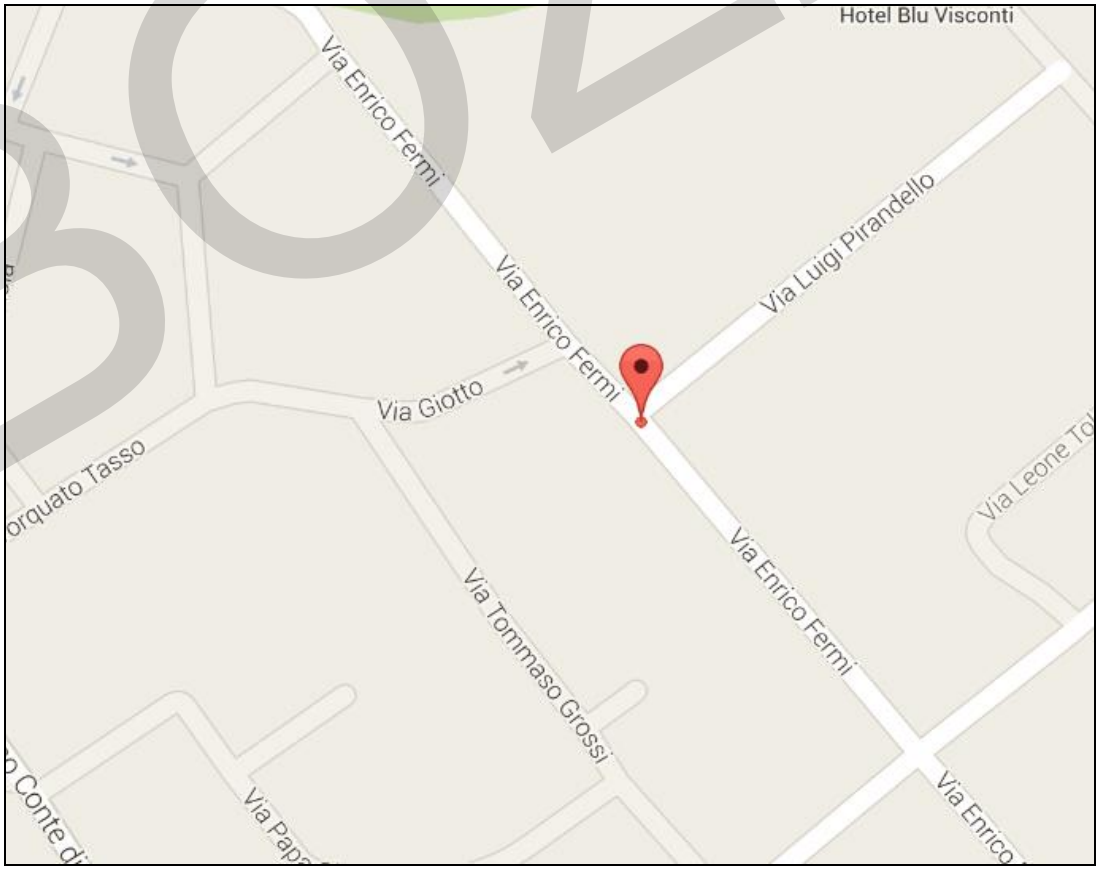
***Abitazioni (edilizia convenzionata), con cantine, garages e posti auto, nonché boxes ubicati in***

***Trezzano sul Naviglio (MI), via Fermi 56/58***

**DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA E FOTOGRAFICA**

BOZZA

Cerchiate
Pero
Figino
Settimo Milanese
Seguro
Stadio San Siro
Castello Sforzesco
Milano
Cascina Guascona
Cesano Boscone
Corsico
Buccinasco
Rovido Industriale
Assago
Quintosole
Chiaravalle
Vaiano Valle
San Donato Milanese
Lavanderie
Aeroporto Milano Lin
NIGUARDA
BICOCCA
AFFORI
BOVISA
GALLARATESE
PORTELLO
ISOLA
TURRO
MILANO DUE
CITTÀ STUDI
SAN SIRO
BRERA
BAGGIO
TICINESE
FORLANINI
GIAMBELLINO
LORENTEGGIO
BARONA
VIGENTINO
Viale Monza
Corso Lodi
Via Milano
Via del Missaglia
A50 Tangenziale Ovest Milano
SS33
A8
E62
SS11
SS35
A51
SP14
SS415
A1
A7
SP59


Hotel Blu Visconti
Via Enrico Fermi
Via Luigi Pirandello
Via Giotto
Via Tommaso Grossi
Via Leone To
orquato Tasso

BOZZA

BOZZA

BOZZA

PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA
Cap. Soc. Euro 6.000.000 int. vers.
20145 MILANO - Via Mario Pagano, 69/A - Tel. +39 02 43 002 - Fax +39 02 481 29 29
praxi.milano@praxi.com - www.praxi.com
ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e PERIZIE - RISORSE UMANE

Spettabile
**CDR RECOVERY RE S.R.L.**
Via Aldo Moro, 3/A
13900 BIELLA

Milano, 18 Giugno 2015
Ns. Rif.: AG/val 15.1712B

Facendo seguito all'incarico conferitoci, esponiamo nella presente i risultati della valutazione condotta sull'unità immobiliare destinata ad abitazione, con cantina e box, di proprietà della Spettabile Dimore Evolute S.r.l., ubicata in Noviglio (MI), frazione Mairano - via Borsellino 11, con riferimento alla data del 31 Maggio 2015.

E' stata oggetto di valutazione l'unità immobiliare in esame, comprensiva degli impianti generici di pertinenza (elettrico, idrico, termico, ecc.), mentre è rimasto escluso dalla stima tutto quanto contenuto nell'unità stessa (macchinari, attrezzature, arredi, ecc.).

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS Red Book VPS4 1.2 - edizione 2014).

La valutazione ha considerato il bene libero ed immediatamente disponibile.

In conformità all'incarico affidatoci, la valutazione è del tipo "*desk top*"; pertanto non abbiamo effettuato alcun sopralluogo diretto presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

In relazione alle caratteristiche ed alla destinazione dell'unità immobiliare in esame, la valutazione è stata effettuata secondo il metodo comparativo, in base al quale il Valore del bene deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative a beni assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità del bene oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

I criteri e le metodologie di valutazione, nonché la elaborazione del processo peritale, sono analiticamente esposti nella allegata Relazione di Stima.

BOZZA

La stima è stata condotta alla luce delle risultanze di indagini di mercato riguardanti la zona in questione, con riferimento alle quotazioni correnti per immobili residenziali.

A supporto della valutazione si è assunta la documentazione tecnica fornitaci dal Committente, da cui in particolare abbiamo desunto le consistenze commerciali, i dati catastali e quant'altro necessario ai fini della stima, senza effettuare alcuna ulteriore verifica.

Come previsto dall'incarico conferitoci, non abbiamo eseguito alcuna indagine né circa il titolo di proprietà del bene stimato né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di esso.

La valutazione ha presupposto che l'unità immobiliare sia pienamente conforme alla legislazione e alle normative vigenti.

Non abbiamo considerato le eventuali passività ambientali gravanti sull'unità immobiliare in oggetto. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

La nostra attività di valutazione e l'allegata Relazione di Stima sono conformi agli standard fissati dal RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book") - edizione 2014. **PRAXI Real Estate è Società di Valutazione "regulated by RICS"** [ Firm n° 710985 ].

Sulla base di quanto riportato in precedenza ed esposto nella allegata Relazione di Stima, è nostra opinione che il Valore di Mercato dell'unità immobiliare destinata ad abitazione, con cantina e box, di proprietà della Spettabile Dimore Evolute S.r.l., ubicata in Noviglio (MI), frazione Mairano - via Borsellino 11, con riferimento alla data del 31 Maggio 2015, sia pari a:

**€ 180.000,00 (euro centottantamila/00).**

Restando a disposizione per ogni chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

PRAXI S.p.A.
Un Procuratore

Maurizio Negri

BOZZA

*Relazione di Stima*

*CDR RECOVERY RE S.R.L.*

*Abitazione, con cantina e box,*

*ubicata in*

*Noviglio (MI), frazione Mairano - via Borsellino 11*

BOZZA

**MILANO, GIUGNO 2015**

## 1 UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nella frazione Mairano del comune di Noviglio, in via Borsellino 11, di fronte al Municipio di Noviglio.

Il tessuto urbanistico circostante è caratterizzato prevalentemente da edifici a destinazione residenziale (sono presenti anche alcuni servizi/attività commerciali).

Il bene in esame, situato al centro dell'abitato di Mairano, risulta più che sufficientemente collegato all'Autostrada A7 Milano-Genova ed alla Strada Statale 35 dei Giovi (alle quali si perviene dopo aver percorso poco più di 4 km) e, quindi, alla metropoli milanese.

Noviglio (4.500 abitanti circa) è un piccolo centro dell'hinterland di Milano, da cui dista 20 km circa in direzione sud-ovest, esteso alla sinistra del fiume Ticino, tra il Naviglio Grande ed il Naviglio Pavese. Il territorio comunale risulta diviso in frazioni (Cascina Tavernasco, Conigo, Copiago, Mairano, Santa Corinna e Tainate) distanti tra loro. La sede municipale, come dianzi menzionato, è situata nella frazione di Mairano. L'economia si basa sull'industria, attiva nei settori edile e della lavorazione delle materie plastiche. Altre risorse economiche provengono dall'agricoltura, con coltivazioni di cereali, ortaggi, alberi da frutto e foraggi, e dal diffuso allevamento bovino e suino.

BOZZA

## 2 DESCRIZIONE GENERALE

### 2.1 SCHEDA TECNICA

L'unità immobiliare in esame, situata lungo via Borsellino (civ. 11), fa parte di un complesso residenziale di villette a schiera, suddivise in n. 5 edifici (A-B-C-D-E), posti intorno ad uno spazio a verde che affaccia sulla via.

Trattasi di n. 1 appartamento (bilocale), collocato al piano terreno dell'edificio B, con cantina e box pertinenziali al piano seminterrato.

Le unità immobiliari in questione si trovano in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

### 2.2 CONSISTENZE

La tabella che segue riepiloga le consistenze commerciali, in base a quanto rilevato dai documenti fornitici dal Committente.

| ***Descrizione*** | ***Piano*** | ***Superficie commerciale (mq/cad)*** |
|---|---|---|
| Abitazione n. 2 con cantina | S1-T | 75 |
| Box | S1 | 1 |

### 2.3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dai documenti inviatici, l'immobile oggetto di stima risulta così censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio:

Comune di Noviglio

*Catasto Fabbricati*

Foglio 11 Particella 450 Subalterno 8 (abitazione n. 2 con cantina)

Foglio 11 Particella 450 Subalterno 81 (box).

BOZZA

## 3 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

In relazione alle caratteristiche ed alla destinazione dell'unità immobiliare in esame, la valutazione è stata effettuata secondo il metodo comparativo, in base al quale il Valore del bene deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative a beni assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità del bene oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Dalle specifiche indagini di mercato effettuate e dagli elementi già in nostro possesso, sono emersi parametri di valore unitario di vendita, riguardanti immobili residenziali, in ottimo stato, posti nella frazione Mairano del comune di Noviglio, che si collocano tra 1.800 €/mq e 2.200 €/mq, alla luce della posizione, dell'accessibilità, della qualità edilizia, delle finiture, del taglio dimensionale, della conformazione, della frazionabilità, dell'esposizione e della dotazione impiantistica. I box quotano mediamente intorno a €/cad 15.000.

In base alle risultanze delle indagini di mercato ed in considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare in questione, la valutazione è stata effettuata considerando parametri unitari pari a 2.200 €/mq per l'abitazione ed a 15.000 €/cad per il box.

Il prospetto che segue riporta lo sviluppo della valutazione riferita al 31/05/2015.

| ***Descrizione*** | ***Piano*** | ***Superficie commerciale (mq/cad)*** | ***Parametro (€/mq)*** | ***Valore di Mercato (euro)*** |
|---|---|---|---|---|
| Abitazione n. 2 con cantina | S1-T | 75 | 2.200 | 165.000 |
| Box | S1 | 1 | 15.000 | 15.000 |
| | | | | |
| ***TOTALE*** | | | | ***180.000*** |

BOZZA

*CDR RECOVERY RE S.R.L.*

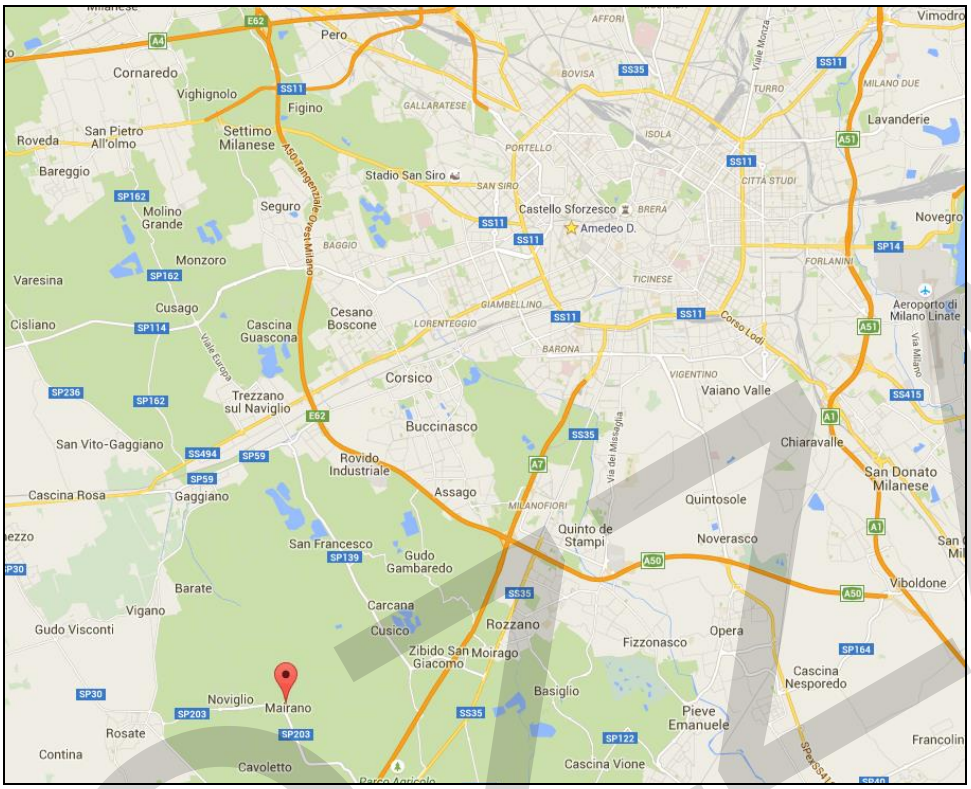
*Abitazione, con cantina e box,*

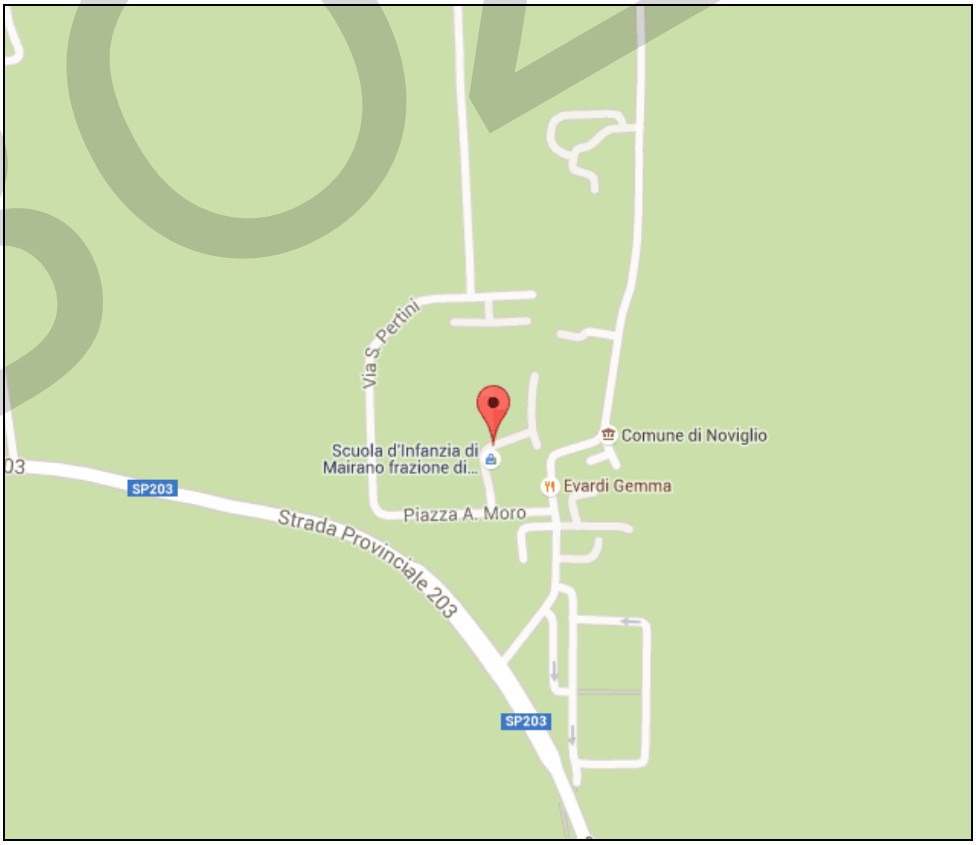
*ubicata in*

*Noviglio (MI), frazione Mairano - via Borsellino 11*

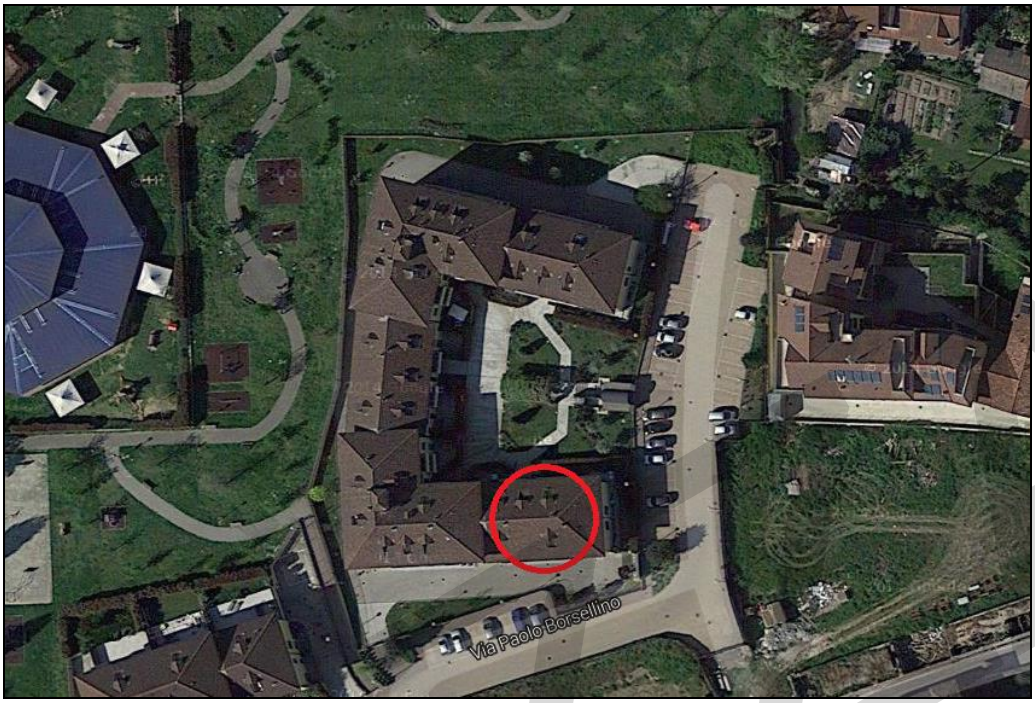
**DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA E FOTOGRAFICA**

BOZZA


Pero
Cornaredo
Vighignolo
Figino
Roveda
San Pietro All'olmo
Settimo Milanese
Bareggio
Stadio San Siro
Molino Grande
Seguro
Monzoro
Varesina
Cusago
Cisliano
Cascina Guascona
Cesano Boscone
Castello Sforzesco
Amedeo D.
Vimodrone
Lavanderie
Novegro
Aeroporto di Milano Linate
Corsico
Trezzano sul Naviglio
Buccinasco
Vaiano Valle
Chiaravalle
San Vito-Gaggiano
Rovido Industriale
Assago
San Donato Milanese
Cascina Rosa
Gaggiano
Quinto de Stampi
Quintosole
Noverasco
San Francesco
Gudo Gambaredo
Viboldone
Barate
Vigano
Carcana
Cusico
Rozzano
Gudo Visconti
Zibido San Giacomo
Moirago
Fizzonasco
Opera
Cascina Nesporedo
Noviglio
Mairano
Basiglio
Pieve Emanuele
Rosate
Contina
Cavoletto
Cascina Vione
Francolin


Via S. Pertini
Scuola d'Infanzia di Mairano frazione di...
Comune di Noviglio
Evardi Gemma
Piazza A. Moro
SP203
Strada Provinciale 203
SP203

BOZZA




BOZZA

BOZZA

PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA
Cap. Soc. Euro 6.000.000 int. vers.
20145 MILANO - Via Mario Pagano, 69/A - Tel. +39 02 43 002 - Fax +39 02 481 29 29
praxi.milano@praxi.com - www.praxi.com
ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e PERIZIE - RISORSE UMANE

Spettabile
**CDR RECOVERY RE S.R.L.**
Via Aldo Moro, 3/A
13900 BIELLA

Milano, 18 Giugno 2015
Ns. Rif.: AG/val 15.1712C

Facendo seguito all'incarico conferitoci, esponiamo nella presente i risultati della valutazione condotta sull'unità immobiliare destinata a deposito (attualmente al rustico), con cantine, boxes, posto auto scoperto e terreno in adiacenza, di proprietà della Spettabile Dimore Evolute S.r.l., ubicata in Noviglio (MI) - via Valè 5/9, con riferimento alla data del 31 Maggio 2015.

E' stata oggetto di valutazione l'unità immobiliare in esame, comprensiva degli impianti generici di pertinenza (elettrico, idrico, termico, ecc.), mentre è rimasto escluso dalla stima tutto quanto contenuto nell'unità stessa (macchinari, attrezzature, arredi, ecc.).

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS Red Book VPS4 1.2 - edizione 2014).

La valutazione ha considerato il bene libero ed immediatamente disponibile.

In conformità all'incarico affidatoci, la valutazione è del tipo "*desk top*"; pertanto non abbiamo effettuato alcun sopralluogo diretto presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

In relazione alle caratteristiche ed alla destinazione dell'unità immobiliare in esame, la valutazione è stata effettuata secondo il metodo comparativo, in base al quale il Valore del bene deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative a beni assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità del bene oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

I criteri e le metodologie di valutazione, nonché la elaborazione del processo peritale, sono analiticamente esposti nella allegata Relazione di Stima.

BOZZA

La stima è stata condotta alla luce delle risultanze di indagini di mercato riguardanti la zona in questione, con riferimento alle quotazioni correnti per immobili destinati a deposito/magazzino.

A supporto della valutazione si è assunta la documentazione tecnica fornitaci dal Committente, da cui in particolare abbiamo desunto le consistenze commerciali, i dati catastali e quant'altro necessario ai fini della stima, senza effettuare alcuna ulteriore verifica.

Come previsto dall'incarico conferitoci, non abbiamo eseguito alcuna indagine né circa il titolo di proprietà del bene stimato né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di esso.

La valutazione ha presupposto che l'unità immobiliare sia pienamente conforme alla legislazione e alle normative vigenti.

Non abbiamo considerato le eventuali passività ambientali gravanti sull'unità immobiliare in oggetto. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

La nostra attività di valutazione e l'allegata Relazione di Stima sono conformi agli standard fissati dal RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book") - edizione 2014. **PRAXI Real Estate è Società di Valutazione "regulated by RICS"** [ Firm n° 710985 ].

Sulla base di quanto riportato in precedenza ed esposto nella allegata Relazione di Stima, è nostra opinione che il Valore di Mercato dell'unità immobiliare destinata a deposito (attualmente al rustico), con cantine, boxes, posto auto scoperto e terreno in adiacenza, di proprietà della Spettabile Dimore Evolute S.r.l., ubicata in Noviglio (MI) - via Valè 5/9, con riferimento alla data del 31 Maggio 2015, sia pari a:

**€ 355.000,00 (euro trecentocinquantacinquemila/00).**

Restando a disposizione per ogni chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

PRAXI S.p.A.
Un Procuratore

Maurizio Negri

BOZZA

*Relazione di Stima*

*CDR RECOVERY RE S.R.L.*

*Deposito, con cantine, boxes, posto auto e terreno adiacente,*

*ubicato in*

*Noviglio (MI), via Valè 5/9*

BOZZA

**MILANO, GIUGNO 2015**

## 1 UBICAZIONE

Il bene oggetto di valutazione è ubicato ai margini settentrionali del centro abitato di Noviglio, in via Valè 5/9.

Il contesto urbanistico circostante risulta caratterizzato da insediamenti residenziali di recente costruzione, con presenza di aree di completamento urbanistico nonché agricole.

Noviglio (4.500 abitanti circa) è un piccolo centro dell'hinterland di Milano, da cui dista 20 km circa in direzione sud-ovest, esteso alla sinistra del fiume Ticino, tra il Naviglio Grande ed il Naviglio Pavese. Il territorio comunale risulta diviso in frazioni (Cascina Tavernasco, Conigo, Copiago, Mairano, Santa Corinna e Tainate) distanti tra loro. La sede municipale, come dianzi menzionato, è situata nella frazione di Mairano. L'economia si basa sull'industria, attiva nei settori edile e della lavorazione delle materie plastiche. Altre risorse economiche provengono dall'agricoltura, con coltivazioni di cereali, ortaggi, alberi da frutto e foraggi, e dal diffuso allevamento bovino e suino.

BOZZA

## 2 DESCRIZIONE GENERALE

### 2.1 SCHEDA TECNICA

L'unità immobiliare in esame, situata lungo via Valè (civv. 5/9), fa parte di un edificio isolato, dotato di porticato sia sul fronte strada che verso il cortile interno.

Trattasi di un deposito, collocato al piano terreno, con n. 2 cantine e n. 2 boxes al piano seminterrato, oltre a n.1 posto auto scoperto ed a un terreno sito in adiacenza.

Il deposito in questione si trova attualmente al rustico.

### 2.2 CONSISTENZE

La tabella che segue riepiloga le consistenze commerciali, in base a quanto rilevato dai documenti fornitici dal Committente.

| ***Descrizione*** | ***Piano*** | ***Superficie commerciale (mq/cad)*** |
|---|---|---|
| Deposito con cantine | S1-T | 300 |
| Box | S1 | 1 |
| Box | S1 | 1 |
| Posto auto scoperto | T | 1 |
| Terreno in adiacenza | T | 200 |

### 2.3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dai documenti inviatici, l'immobile oggetto di stima risulta così censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio:

Comune di Noviglio

*Catasto Terreni*

Foglio 8 Particella 720 (terreno in adiacenza)

*Catasto Fabbricati*

Foglio 8 Particella 388 Subalterno 39 (deposito e cantine)

Foglio 8 Particella 388 Subalterno 26 (box)

Foglio 8 Particella 388 Subalterno 28 (box)

BOZZA

Foglio 8  Particella 388  Subalterno 38 (posto auto scoperto)

BOZZA

## 3 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

In relazione alle caratteristiche ed alla destinazione dell'unità immobiliare in esame, la valutazione è stata effettuata secondo il metodo comparativo, in base al quale il Valore del bene deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative a beni assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità del bene oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Dalle specifiche indagini di mercato effettuate e dagli elementi già in nostro possesso, sono emersi parametri di valore unitario di vendita, riguardanti unità immobiliari a deposito/magazzino, poste a nord del centro abitato di Noviglio, che si collocano tra 1.100 €/mq e 1.400 €/mq, alla luce della posizione, dell'accessibilità, della qualità edilizia, delle finiture, del taglio dimensionale, della conformazione, della frazionabilità, della visibilità e della dotazione impiantistica. I box quotano mediamente intorno a €/cad 15.000.

In base alle risultanze delle indagini di mercato ed in considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare in questione (attualmente al rustico), la valutazione è stata effettuata considerando un parametro unitario pari a 950 €/mq (i box sono stati stimati 15.000 €/cad). A partire dal valore unitario dei box e tenendo conto delle diverse caratteristiche costruttive e della differente appetibilità commerciale, è stato determinato il parametro unitario relativo al posto auto scoperto. Il terreno in adiacenza è stato valutato ipotizzando un utilizzo dello stesso come parcheggio a raso.

Il prospetto che segue riporta lo sviluppo della valutazione riferita al 31/05/2015.

| ***Descrizione*** | ***Piano*** | ***Superficie commerciale (mq/cad)*** | ***Parametro (€/mq o €/cad)*** | ***Valore di Mercato (euro)*** |
|---|---|---|---|---|
| Deposito con cantine | S1-T | 310 | 950 | 295.000 |
| Box | S1 | 1 | 15.000 | 15.000 |
| Box | S1 | 1 | 15.000 | 15.000 |
| Posto auto scoperto | T | 1 | 5.000 | 5.000 |
| Terreno in adiacenza | T | 200 | 125 | 25.000 |
| | | | | |
| ***TOTALE*** | | | | ***355.000*** |

BOZZA

*CDR RECOVERY RE S.R.L.*

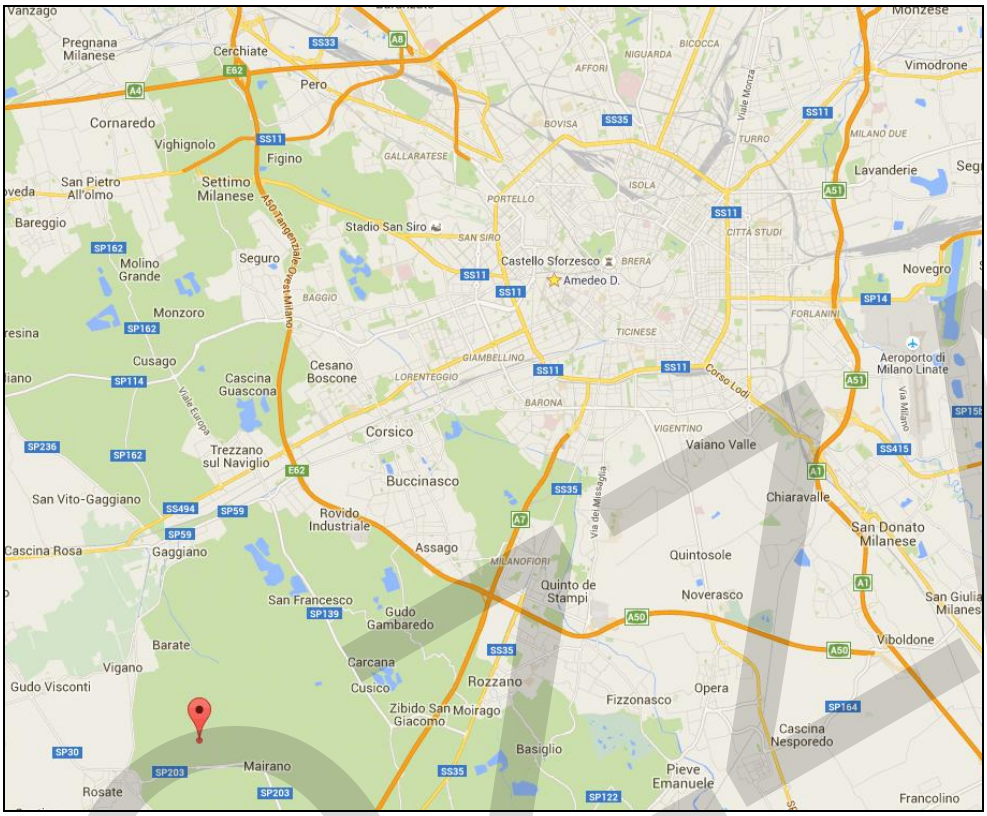
***Deposito, con cantine, boxes, posto auto e terreno adiacente,***

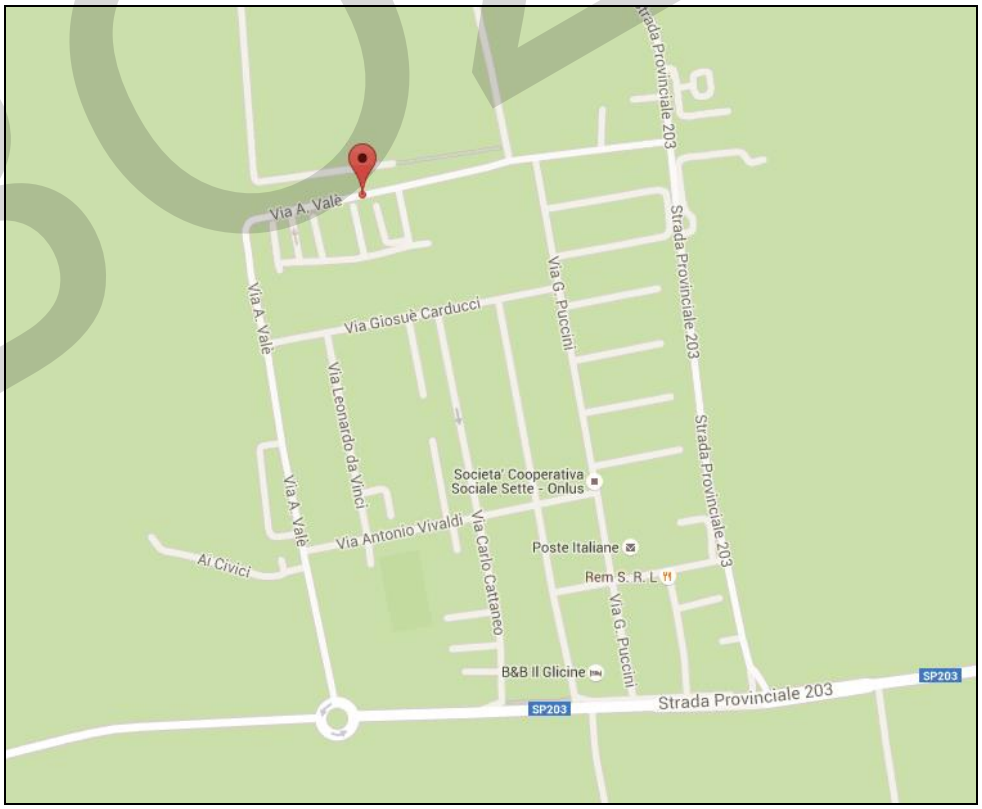
***ubicato in***

***Noviglio (MI), via Valè 5/9***

**DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA E FOTOGRAFICA**

BOZZA


Pregnana Milanese
Cerchiate
Pero
Cornaredo
Vighignolo
Figino
San Pietro All'olmo
Settimo Milanese
Bareggio
Molino Grande
Seguro
Monzoro
Cusago
Cascina Guascona
Cesano Boscone
Trezzano sul Naviglio
Corsico
Buccinasco
San Vito-Gaggiano
Rovido Industriale
Cascina Rosa
Gaggiano
Assago
San Francesco
Gudo Gambaredo
Barate
Vigano
Gudo Visconti
Carcana
Cusico
Rozzano
Zibido San Giacomo
Moirago
Mairano
Rosate
Basiglio
Fizzonasco
Opera
Pieve Emanuele
Cascina Nesporedo
Francolino
Viboldone
San Donato Milanese
Chiaravalle
Quinto de Stampi
Quintosole
Noverasco
Vaiano Valle
Novegro
Aeroporto di Milano Linate
Lavanderie
Vimodrone
Monzese
Stadio San Siro
Castello Sforzesco
Amedeo D.
Vanzago


Via A. Valè
Via Giosuè Carducci
Via G. Puccini
Strada Provinciale 203
Via Leonardo da Vinci
Societa' Cooperativa Sociale Sette - Onlus
Via Antonio Vivaldi
Via Carlo Cattaneo
Poste Italiane
Rem S. R. L.
Ai Civici
B&B Il Glicine
SP203

BOZZA

BOZZA

BOZZA