

Spettabile
InvestiRE SGR SpA
Via Po, 16/A
00198 Roma

Alla c.a Dott.ssa Malentacchi Paola

Milano, 5 Giugno 2015

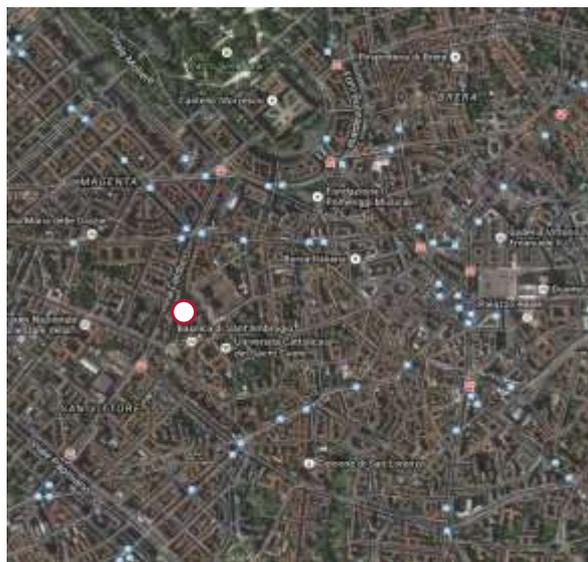
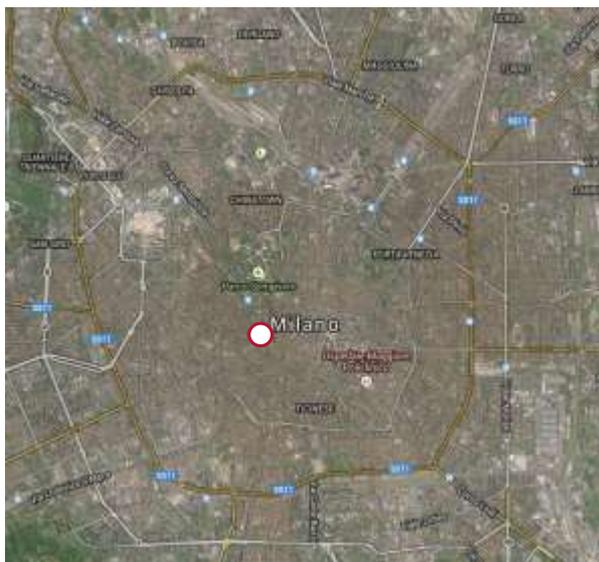
PARERE DI CONGRUITÀ IN MERITO ALL'OPPORTUNITÀ DI ALIENAZIONE DI UNA PORZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO UFFICI, UBICATO NEL COMUNE DI MILANO IN PIAZZA SANT'AMBROGIO 6 IN PROPRIETÀ AL "FONDO SECURFONDO" GESTITO DA InvestiRE SGR SpA.

PREMESSA

A seguito del parere richiestoci da InvestiRE SGR SpA., società che gestisce il Fondo Securfondo, attuale proprietario del bene, in merito alla possibilità di alienazione di una porzione di un complesso immobiliare a destinazione d'uso uffici ubicato a Milano in Piazza Sant'Ambrogio 6, Patrigest S.p.A., in qualità di Esperto Indipendente del Fondo Securfondo, esprime il suo parere di congruità relativamente al prezzo di possibile cessione, alla data del 5 Giugno 2015.

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà è posizionata all'interno del prestigioso contesto urbano di piazza Sant'Ambrogio, posto nelle immediate vicinanze dell'agglomerato storico milanese. L'accessibilità della zona risulta ottima in quanto via Giosuè Carducci fa parte della prima "cintura" di circonvallazione, viabilità perimetrale al centro storico. La zona è servita da numerosi mezzi pubblici in quanto sono presenti nelle immediate vicinanze le fermate del metro di Sant'Ambrogio e Sant'Agostino, la stazione ferroviaria di Cadorna e diverse fermate di mezzi pubblici di superficie.



L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un unità immobiliare ad uso uffici localizzata in via Giosuè Carducci al numero 29 situata al secondo piano di un complesso immobiliare che si sviluppa su sette piani fuori terra, da una cantina situata al piano interrato e da un box. Il complesso è stato oggetto di una importante ristrutturazione terminata recentemente.



DATI CATASTALI:

Piano	Foglio	Particella	Sub.
2	386	256	810
S1	386	256	810
S1	386	256	705

DATI URBANISTICI

Zona Omogenea A

Di seguito viene riportato uno stralcio dell'art. 17 - Classificazione del territorio in zone territoriali omogenee TITOLO III ZONE OMOGENEE delle NTA

1.1. Zone A - le parti del territorio delimitate come Centro Storico ed i nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale di cui all'articolo 17 della L.R. 154-1975, n. 51.

Di seguito viene riportato l'art. 27 - R - Zone residenziali. TITOLO III ZONE OMOGENEE delle NTA

1. Le zone funzionali R sono destinate ad insediamenti residenziali con la presenza delle funzioni e dei rapporti sotto indicati:

- a) residenza (ivi comprese le attrezzature ricettive), min. 75%;
- b) funzioni compatibili come attrezzature per il commercio al dettaglio, ristoranti, bar, teatri, cinematografi, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, scuole, palestre, etc., agenzie bancarie, artigianato e industria, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza max. 25%. Si richiama, per quanto concerne le agenzie bancarie, il successivo art. 73.
- c) uffici pubblici e privati (da conteggiarsi nella quota massima del 25% di cui al punto b), max. 10%.

CONSISTENZE:

Di seguito vengono riportate le superfici lorde per destinazione e piano:

Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)
2	Ufficio	330
S1	Cantina	9
S1	Box	23
Totale		362

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE: IL METODO SINTETICO -COMPARATIVO

Per la valutazione del cespite si è utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato.

La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi.

Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione.

VERIFICA DI CONGRUITÀ

Da quanto precede, il presumibile valore di mercato della porzione immobiliare oggetto di parere, alla data del 31/12/14 risulta pari, arrotondato, a:

€ 3.068.600,00
(euro tremilionesessantottomilaseicento,00)

Si ritiene, quindi, che il valore di offerta pervenuta pari a **€ 2.880.000,00**, seppure inferiore al valore stimato, sia congrua rispetto al più probabile valore di mercato dell'immobile, determinato alla data 31/12/2014.

Contratto	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Valore Unità (€)
F.386, P.256, S. 810	2	Ufficio	330	2.970.000
F.386, P.256, S. 810	S1	Cantina	9	18.600
F.386, P.256, S. 705	S1	Box	23	80.000
Totale			362	3.068.600

Antonio Carbone
Consigliere di Amministrazione
PATRIGEST S.p.A.

Iscritto all'Ordine degli Architetti
di Genova n. 2477 dal 25/03/1998



Patrigest S.p.A
Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139, Milano
Tel: +39 02 7755680 Fax: +39 02 7755702
E-mail: info@patrigest.it
www.patrigest.it

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION