

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

Luglio 2014

■ **YARD VALTECH S.r.l.**

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

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



Descrizione	Totale €
VALORE AD OPERE FINITE	4.700.000,00
INCIDENZA DELL'AREA NUDA A PRONTA CONCESSIONE	940.000,00
COSTI DI DEMOLIZIONE	67.500,00
SUBTOTALE	872.500,00
COSTI DI BONIFICA	15.000,00
SUBTOTALE NELL'ATTUALE STATO DI FATTO FISICO	857.500,00
ONERI COMUNALI GIA' VERSATI	170.000,00
TOTALE NELL'ATTUALE STATO DI FATTO FISICO/AMMINISTRATIVO	1.027.500,00
ARROTONDATO	1.030.000,00

Capex da due diligence

Rimandando per più dettagliate specifiche all'elaborato di due diligence, si sottolinea come dall'analisi documentale non risultino criticità stante che trattasi di un'area edificabile con fabbricati da demolire.

ASSET DI VIALE ISONZO, 22 IN COMUNE DI MILANO

Ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel comune di Milano in viale Isonzo ed hanno accesso dal civico n. 22.

Il comune di Milano è il capoluogo della regione Lombardia ed ha una popolazione di circa 1.250.000 abitanti estendendosi su una superficie di circa 182 km².

La città si identifica come il secondo comune italiano per popolazione dopo Roma e costituisce il centro dell'area metropolitana più popolata d'Italia ed una delle più popolate dell'intera Europa.

Dal punto di vista economico Milano ha subito dalla seconda metà del XX secolo un processo di terziarizzazione dell'economia attraverso l'affermarsi del settore terziario in diverse direzioni e si configura inoltre come un importantissimo nodo di congiunzione della A/4 Torino/Trieste con l'autostrada A/1 per Bologna, Firenze, Roma e Napoli.



Altre arterie autostradali che raggiungono la città sono la A7 per Genova e le autostrade dei Laghi (A8 ed A9).

Il sistema autostradale è servito dalle tre tangenziali milanesi: la Ovest, la Est e la Nord.

Milano è inoltre servita da diverse strade statali ed è un importante nodo per il traffico ferroviario passeggeri e merci.

Lo scalo ferroviario più importante è costituito dalla stazione Centrale ma altre importanti stazioni cittadine sono quelle di Porta Garibaldi, Lambrate, Rogoredo e Cadorna dedicate soprattutto al trasporto regionale.

Si sottolinea altresì la presenza del passante ferroviario che attraversa la città da nord/ovest a sud/est offrendo numerosi punti d'interscambio con la metropolitana ed i trasporti urbani.

Gli aeroporti a servizio della città di Milano sono quelli "Città di Milano" di Malpensa, l'Enrico Forlanini di Linate, l'Antonio Locatelli e l'aeroporto di Bresso.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono specificatamente ubicate in zona semicentrale del comune di Milano all'interno della zona 5 che si estende nella porzione sud rispetto al centro cittadino.

La zona è servita dall'ordinaria viabilità comunale con il viale Isonzo che si incrocia con il corso Lodi consentendo il rapido collegamento in direzione nord/ovest con il centro storico milanese ed in direzione sud/est con la tangenziale Est (A/51) in prossimità dello svincolo di Dan Donato distante circa 5 km dall'area in esame.

La zona risulta trafficata anche se discreta è la dotazione di parcheggi rispetto agli insediamenti urbani presenti con possibilità di sosta lungo viale Isonzo su entrambi i sensi di marcia.

La stazione di Lodi della linea metropolitana "gialla" M3 dista circa 350 metri dall'area in analisi.

La zona è inoltre servita dalle linee di trasporto pubblico di superficie ed in particolare dalla linea autobus n. 92 che ha fermata sul viale Isonzo a circa 150 metri dall'asset in esame mentre la stazione ferroviaria di Rogoredo dista circa 3,2 km in direzione sud/est.

L'area urbana è densamente edificata ed è caratterizzata dalla presenza di immobili con differenti destinazioni d'uso pur dominandovi l'uso residenziale e commerciale.

Descrizione

Le unità immobiliari oggetto di stima consistono in due negozi collocati al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni elevato su quattro piani fuori terra.

Il piano terra è a doppia altezza.

La prima unità immobiliare, locata ed occupata da un'attività commerciale adibita a negozio di abbigliamento intimo, si sviluppa al piano terra e ad un livello soppalcato.



Gli arredi e le finiture sono di pregio ed il negozio dispone di cinque vetrine poste lungo viale Isonzo.

La seconda unità immobiliare risulta invece locata a Motom ed anch'essa dispone di cinque vetrine poste lungo viale Isonzo e di un sovrastante ambito a magazzino.

Il tutto è corredato in interrato dalla presenza di posti auto coperti.

Consistenze

Le consistenze sono riportate nel prosieguo sotto forma tabulare.

Le superfici indicate sono state articolate per singoli usi/destinazioni sia dominanti che accessorie.

Si è avuta altresì cura di distinguere le consistenze per singolo contratto e per singola unità immobiliare catastale al fine di agevolare la successiva fase valorizzativa.

Piano	Destinazione d'uso	Catasto	Superficie mq/n°
TERRA	NEGOZIO MOTOM	Fg. 529; Map. 467; Sub. 839	170 mq
SOPPALCO	MAGAZZINO MOTOM		10 mq
TERRA	NEGOZIO RUGINA	Fg. 529; Map. 467; Sub. 790	170 mq
SOPPALCO	MAGAZZINO RUGINA		10 mq
INTERRATO	POSTI AUTO COPERTI RUGINA	Fg. 529; Map. 467; Sub. 721 e 722	2 n°
INTERRATO	BOX MASCIULLO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 764	1 n°
INTERRATO	POSTO AUTO MASCIULLO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 762	1 n°
PRIMO	DEPOSITO SECURITY PACAGE	Fg. 529; Map. 467; Sub. 840	78 mq
INTERRATO	POSTI AUTO SECURITY PACAGE	Fg. 529; Map. 467; Sub. 706 e 723	n° 2
INTERRATO	BOX SINGOLO LIBERO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 724	n° 1
PRIMO	DEPOSITO LIBERO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 804	24 mq
PRIMO	DEPOSITO LIBERO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 805	24 mq
TOTALE			486/7



Stato locativo

La prima unità immobiliare commerciale con annesso soppalco è locata alla Motom con una contrattualistica in scadenza al marzo 2015 che si fa attualmente garante di una redditività pari ad €/anno 54.000 mentre la seconda è locata alla Rugina con una contrattualistica che comprende anche il soppalco e due posti auto interrati e che è in scadenza all'ottobre 2016 facendosi attualmente garante di una redditività pari ad €/anno 50.765 circa sulla scorta dell'incremento Istat conteggiato al 75% da ottobre 2012 a ottobre 2013.

Un terzo contratto, in scadenza al 31/12/2015, è stato sottoscritto con la Security Pacage per l'affitto di un deposito a piano primo e di due posti auto interrati prevedendo un canone attuale di €/anno 8.970 circa.

Infine con Masciullo esiste una contrattualistica, per l'affitto di un box e di un posto auto interrato, che è scaduto al 5/2014 ma che perdura ad essere onorato e che prevede la corresponsione di un canone di €/anno 1.265 che si è data per proratta almeno fino al 5/2015.

Indagini di mercato e scelte propedeutiche alla stima

L'Osservatorio Immobiliare di Nomisma indica per le aree semicentrali milanesi valori di ambiti commerciali variabili ma non inferiori a 3.500 €/mq con tassi di redditività mediamente pari al 6,6% circa.

Per contro la Borsa Immobiliare di Milano della Camera di Commercio indica in 2.900 €/mq il locale valore dei negozi ed in €/cad. 39.000 quello dei box.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indica infine in 3.100 il valore del segmento commerciale (cui è abbinata una redditività del 5,5%) ed uno di 2.700 €/mq per i box che, considerando un dimensionamento standard, si traduce in €/cad. 40.500.

Le nostre indagini dirette, sempre a valle dello scorporo apportato per considerare l'incidenza della prima richiesta, hanno riscontrato valori unitari mediamente ricompresi fra 3.000 ed i 3.500 €/mq.

Ciò ha giustificato l'assunzione di un valore di riferimento medio di €/mq 3.150 per i negozi mentre i posti auto coperti sono stati valorizzati in base al 70% del valore dei locali box singoli cui è stato attribuito un valore medio di €/cad. 40.000.

Per gli ambiti soppalcati dei negozi si è infine usato un coefficiente di ragguaglio del 60% al pari che per i magazzini del piano primo il cui grado di redditività è dato pari all'8% dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Valutazione

La valutazione è proposta a seguire sotto forma tabulare separatamente per singoli ambiti intendendo l'asset come libero e disponibile stante che a valle dello stesso sono state fatte tutte le ulteriori considerazioni sul reale stato occupazionale.



Piano	Uso	Catasto proprietà	Mq/n°	€/mq	Ragg. %	Totale per unità libere €
T	NEGOZIO MOTOM	Fg. 529; Map. 467; Sub. 839	170 mq	3.150	100	535.500,00
SOP.	MAGAZZINO MOTOM		10 mq	3.150	60	18.900,00
T	NEGOZIO RUGINA	Fg. 529; Map. 467; Sub. 790	170 mq	3.150	100	535.500,00
SOP.	MAGAZZINO RUGINA		10 mq	3.150	60	18.900,00
INT.	POSTI AUTO COPERTI RUGINA	Fg. 529; Map. 467; Sub. 721 e 722	2 n°	40.000	70	56.000,00
INT.	BOX MASCIULLO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 764	1 n°	40.000	100	40.000,00
INT.	POSTO AUTO MASCIULLO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 762	1 n°	40.000	70	28.000,00
1	DEPOSITO SECURITY PACAGE	Fg. 529; Map. 467; Sub. 840	78 mq	3.150	60	147.420,00
INT.	POSTI AUTO SECURITY PACAGE	Fg. 529; Map. 467; Sub. 706 e 723	n° 2	40.000	70	56.000,00
INT.	BOX SINGOLO LIBERO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 724	n° 1	40.000	100	40.000,00
1	DEPOSITO LIBERO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 804	24 mq	3.150	60	45.360,00
1	DEPOSITO LIBERO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 805	24 mq	3.150	60	45.360,00



Ai tassi medi di mercato del 6,0% per il segmento commerciale, del 4,9% per le autorimesse (quando non legate ad altri usi dominanti) ed a quello dell'8% per i depositi (sempre intesi come unità a sè stanti), a tali valori relativi alle porzioni intese come libere e disponibili, dovrebbero corrispondere canoni di mercato pari rispettivamente ad:

- €/anno 33.265 circa l'equo canone di mercato abbinabile alle unità locate a Motom che, raffrontato con il contratto in essere, permette di determinare in €/anno 20.735 la plusvalenza da stato occupazionale che perdurerà per 8 mesi;
- €/anno 36.625 circa l'equo canone di mercato abbinabile alle unità locate a Rugina che, raffrontato con il contratto in essere, permette di determinare in €/anno 14.140 la plusvalenza da stato occupazionale che perdurerà per 27 mesi;
- €/anno 3.330 circa l'equo canone di mercato abbinabile alle unità locate a Masciullo che, raffrontato con il contratto in essere, permette di determinare in €/anno 2.065 la minusvalenza da stato occupazionale che perdurerà per 10 mesi;
- €/anno 16.275 circa l'equo canone di mercato abbinabile alle unità locate a Security Pacage che, raffrontato con il contratto in essere, permette di determinare in €/anno 7.305 la minusvalenza da stato occupazionale che perdurerà per 17 mesi.

Pertanto abbiamo attualizzato, supponendo ratei mensili mediamente anticipati, le plus/minusvalenze reddituali ai tassi economici/monetari degli attuali titoli di stato derivanti dalle ultime aste così come già giustificati trattando l'asset di Legnano.

Pertanto il valore dell'asset nel suo attuale stato occupazionale al luglio 2014 può essere stimato come riportato in appresso sotto forma tabulare.

Piano	Uso	Catasto	Valore libero €	Minus e plsvalenze €	Totale finale €
T	NEGOZIO MOTOM	Fg. 529; Map. 467; Sub. 839	535.500,00	13.810,88	568.210,88
SOP.	MAGAZZINO MOTOM		18.900,00		
T	NEGOZIO RUGINA	Fg. 529; Map. 467; Sub. 790	535.500,00	31.612,23	642.012,23
SOP.	MAGAZZINO RUGINA		18.900,00		
INT.	POSTI AUTO COPERTI RUGINA		56.000,00		
INT.	BOX MASCIUULLO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 764	40.000,00	- 1.718,34	66.281,66
INT.	POSTO AUTO MASCIUULLO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 762	28.000,00		



1	DEPOSITO SECURITY PACAGE	Fg. 529; Map. 467; Sub. 840	147.420,00		
				- 10.322,10	193.097,90
INT.	POSTI AUTO SECURITY PACAGE	Fg. 529; Map. 467; Sub. 706 e 723	56.000,00		
INT.	BOX SINGOLO LIBERO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 724	40.000,00	0	40.000,00
1	DEPOSITO LIBERO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 804	45.360,00	0	45.360,00
1	DEPOSITO LIBERO	Fg. 529; Map. 467; Sub. 805	45.360,00	0	45.360,00
TOTALE					1.600.322,67
ARROTONDATO					1.600.000,00

Capex da due diligence

Rimandando per più dettagliate specifiche all'elaborato di due diligence e richiamata l'impossibilità di accedere internamente ai locali, per quanto è stato possibile desumere da vista esterna, si sottolinea come dall'analisi documentale catastale ed edilizia risultino ripartizioni di ambiti interni ai subalterni nn. 790 e 839 non allineati allo stato di fatto (bagni realizzati in luogo diverso da quanto emergente dai documenti e realizzazione di soppalchi di dimensioni maggiori di quelle indicate).

Premesso che i dati riportati nelle consistenze e nelle valutazioni fanno riferimento ai progetti licenziati, dando per scontato che l'incremento del valore derivante dall'incremento di superficie possa (se ammesso urbanisticamente) almeno equivalere ai costi necessari alla sua legittimazione, gli scorpori eseguiti si limitano ai capex indicati in relazione di due diligence per:

- € 3.000 per pratiche edilizia in sanatoria relativa al sub. 839 del mapp. 467;
- € 3.000 per presentazione Docfa relativa al sub. 839 del mapp. 467 ed al sub. 790 del mapp. 467.

Lo scorporo degli importi di cui sopra è riportato direttamente nella tabella del calcolo del valore ottenibile in tempi rapidi proposto con relazione a parte.

ASSET DI VIA FRATELLI CERVI IN COMUNE DI MACHERIO

Ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel comune di Macherio, in provincia di Monza e Brianza, in via Fratelli Cervi e giacciono in zona semicentrale.