



RELAZIONE TECNICA STRAGIUDIZIALE

Il sottoscritto, Dott. Arch. Antonio Dallera, nato a Milano il 13 Giugno 1951, residente in Segrate, Via dell'Abete, 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 4.671, in qualità di Amministratore Delegato della Società Yard Valtech S.r.l., con sede in Milano, piazza del Liberty 8, su incarico della Spettabile Cit S.p.A. in Amministrazione Straordinaria con la presente determina il valore di libero mercato di beni immobili di proprietà di Società del Gruppo Cit.

PREMESSA

Facendo riferimento agli accordi intercorsi ed all'incarico affidatoci, con la presente relazione si determina alla data del 30/4/2010 l'aggiornamento del valore di libero mercato degli assets immobiliari di proprietà di società del gruppo Cit già da noi resi oggetto di stima nel maggio 2007.

Scopo relazionale è quello di indicare, sia sulla scorta della base documentale ricevuta che dei sopralluoghi direttamente svolti, il più probabile valore attribuibile ai beni immobili in oggetto al fine di una loro possibile collocazione sul libero mercato.

LIMITI DI INDAGINE

Il presente aggiornamento di stima è stato effettuato sulla scorta degli accordi intercorsi e contiene una serie di limitazioni sulle quali richiamiamo la Vostra attenzione per ulteriori e futuri eventuali approfondimenti che potranno riguardare, in una successiva eventuale fase del lavoro, una mirata due diligence.

- Nessuna specifica e mirata ricerca è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, servitù, vincoli, diritti di terzi, ipoteche, etc... e tutte le notizie contenute nel prosieguo afferenti quanto sopra sono state desunte dagli atti di provenienza trasmessici propedeuticamente alla stesura dell'originaria perizia.
- Nessuna indagine è stata svolta relativamente alla situazione finanziaria delle Società

proprietarie.

- Tutti i beni, in sintonia con quanto concordato con la Committenza, sono stati resi oggetto di aggiornamento di valutazione intendendoli come nello stato di fatto mostrato in sede di originario sopralluogo e considerando tutte le notizie forniteci circa eventuali cambiamenti che li avessero interessati. Per mandato ricevuto il presente aggiornamento è stato infatti steso senza provvedere a nuovi rilievi in luogo e pertanto ogni asset è stato stimato ipotizzando sullo stesso, ove non diversamente ed espressamente indicatoci, una costante ma solo ordinaria manutenzione e, per ciò che concerne lo stato occupazionale, gli assets sono stati tutti considerati liberi e disponibili alla vendita quando non diversamente ed espressamente indicatoci. All'uopo si precisa che i canoni locativi in essere al maggio 2007, essendocene stata confermata la perdurante validità contrattuale, sono stati adeguati alla data dell'aggiornamento in base agli incrementi Istat registratasi sul costo della vita.
- Per tutti i beni oggetto di aggiornamento valutativo si è assunto per perdurantemente veritiero tutto quanto contenuto nel materiale di base consegnatoci propedeuticamente alla stesura dell'originaria perizia e tutte le notizie forniteci con particolare riferimento all'articolazione delle consistenze per uso e per piano stante che, anche in sede di originari sopralluoghi, esulava dal compito affidatoci quello di procedere ad integrali rilievi ex novo.
- Nessun controllo è stato effettuato su autorizzazioni relative a pratiche edilizie ed urbanistiche di alcun genere ed i beni sono stati ipotizzati come privi di passività di tipo ambientale in grado di inficiarne il valore. Tutti i dati riportati nel prosieguo ed afferenti notizie di livello edilizio ed urbanistico sono stati desunti dalla documentazione fornitaci in origine ipotizzandola come di perdurante validità.

Si precisa comunque che in sede valutativa si è considerata ogni informazione forniteci o

desumibile dal materiale di base consegnatoci circa tutti gli aspetti più sopra menzionati.

Altre precisazioni o limitazioni possono essere contenute nel prosieguo, non essendo riferibili a problematiche d'ordine generale ma specifiche degli immobili trattati.

FONTI DI RIFERIMENTO

Per le valutazioni oggetto della presente stima, si sono tenuti a riferimento di base i dati emergenti dalla nostra banca dati integrati da quelli desumibili da tutte le riviste e gli osservatori immobiliari più qualificati in dipendenza dalle varie localizzazioni dei beni e delle aree esaminate.

Le fonti specifiche saranno a questo riguardo citate nel prosieguo nella trattazione delle singole casistiche.

DEFINIZIONE DEL VALORE

Per valore di libero mercato si è inteso il più probabile prezzo al quale la cessione di una proprietà immobiliare potrà ragionevolmente intendersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro e facendo riferimento alla data peritale, nell'ipotesi che, prima di tale data, sia trascorso un ragionevole periodo di tempo (in dipendenza dalla tipologia e dalle ulteriori caratteristiche del bene nonché in dipendenza dalla situazione dei mercati locali di settore) durante il quale sia stata effettuata un'adeguata fase preparatoria alla commercializzazione, si sia determinato e concordato il prezzo e si siano altresì fissate tutte le ulteriori particolari condizioni di vendita e le modalità di pagamento al fine di portare a compimento l'operazione di compravendita.

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

Infine la valutazione di libero mercato esclude che si debbano considerare come incidenti

nel trend del mercato locale tutte le operazioni di compravendita nelle quali almeno uno dei due soggetti contraenti possa essersi trovato in condizioni particolari e tali da indurlo a cedere o ad acquistare un bene a valori definibili come fuori mercato.

Va segnalato quindi, al di là dello specifico scenario di riferimento in cui i beni potranno essere posti sul mercato, come il valore stimato non equivalga né a quello "di rapido realizzo" né consideri alcuno "sconto pacchetto".

BENI OGGETTO DI STIMA

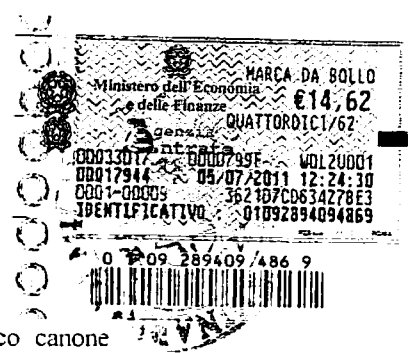
Sono stati oggetto di valutazione i beni immobiliari riportati nell'elenco fornitici dalla Committenza e che sono riportati nel prosieguo:

- Hotel Locanda delle Arti, strada provinciale Luinese, 18 in comune di Cunardo (VA);
- Appartamenti, negozio ed uffici in via Nazario Sauro, 28 in comune di Luino (VA);
- Ambiti commercial/espositivi ed uffici in via Provinciale, 59 in comune di Mesenzana (VA);
- Terreno in comune di Rancio Valcuvia (VA) e di Cuveglio (VA);
- Hotel Sorgente Roveta in via Roncigliano, 11 in comune di Scandicci (FI);
- Palazzo Marco Polo in via Sanvito Silvestro in comune di Varese;
- Negozio e posti auto in piazza della Repubblica in comune di Varese;
- Uffici e posti auto di viale Aguggiari, 162 in comune di Varese.

CRITERI GENERALI E SPECIFICI DI VALUTAZIONE

Per soddisfare quanto richiestoci dalla Committenza ed in sintonia con quanto con la stessa concordato, l'aggiornamento valutativo dei beni presi in considerazione è stato svolto ove possibile considerando da un lato gli andamenti dei trends di mercato di zona e di settore nel periodo intercorso dall'originaria stima.

Per le strutture ricettive, sempre in sintonia con quanto concordato con la Committenza, si è operato prendendo atto che entrambe risultano oggi aver cessato la loro attività e, quindi, la



valorizzazione attuale dei complessi è stata desunta capitalizzando il teorico canone locativo sopportabile da una corretta e media gestione.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI SINGOLI BENI

Appartamenti, uffici e negozio in via Nazario Sauro, 28 in comune di Luino (VA)

Trattasi di una serie di unità immobiliari ricavate in una palazzina ubicata nel centro di Luino (a circa 25 km da Varese ed a 30 km dall'aerostazione di Malpensa), in posizione baricentrica fra la sede municipale e la stazione ferroviaria, di proprietà della Cit Invest S.r.l. in A.S.

Nonostante la centralità del posizionamento, l'immediato intorno urbano risulta in via di sviluppo per nuove edificazioni d'uso residenziale.

L'immobile si sviluppa verticalmente su tre livelli fuori terra ed un interrato determinando una volumetria complessiva pari a circa 1.500 mc su una superficie coperta di circa 165 mq. A piano terra si hanno ambiti commerciali e direzionali mentre i due piani superiori ospitano due appartamenti ciascuno ed in interrato sono ubicati ambiti comuni, accessori ed un deposito.

La struttura portante risulta di tipo misto in muratura e calcestruzzo armato gettato in opera con copertura in legno e manto di rivestimento in coppi.

I serramenti sono in legno con oscuramenti ad ante lignee e risultano in parte in vetro semplice ed in parte in vetrocamera.

Complessivamente buono lo stato di conservazione e di manutenzione così come il livello delle finiture ed usuale la dotazione impiantistica.

L'immobile non è mai stato reso oggetto di sopralluogo interno neppure in sede d'originaria stima in quanto le unità erano già tutte locate a terzi ed i conduttori risultavano assenti.

Internamente gli assets sono comunque dati, da notizie avute dalla Committenza, come necessitanti di svariate opere di miglioria.

Catastalmente l'area libera dell'asset è identificata al foglio n. 7 dai mappali nn. 8.339 e 8.340 (entrambi seminativi di classe 1 per un totale di mq 110 e con rendite agrarie rispettive di € 0,09 e di € 0,54 e rendite dominicali di € 0,07 e di € 0,42) mentre le unità immobiliari risultano identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n. 7 con i subalterni nn. 9, 10, 12, 13, 501 e 502 del mappale n. 4.048 della zona censuaria n. 1.

Il subalterno n. 9 ricade in categoria C/1 di classe 14 e risulta di 59 mq con una rendita di € 1.739,89 mentre in categoria A/3 di classe 4 sono i subalterni nn. 10, 12, 13 e 502 per i quali si hanno rispettivamente consistenze di 3,0, 4,5, 4,0 e 4,0 vani cui corrispondono rendite di € 232.41, 348.61, 309.87 e 309.87.

Infine il subalterno n. 501 ricade in categoria A/10 di classe 1 ed ha una consistenza di 4 vani ed una rendita di € 1.022,58.

L'area ricade urbanisticamente in zona omogenea B1 di completamento regolamentata dall'articolo n. 19 delle Norme Tecniche Attuative locali che prevedono un indice di edificabilità pari a 1,5 mc/mq, un rapporto di copertura del 50% ed un'altezza massima pari a 13,0 ml.

Quanto sopra trova concordi il Piano Regolatore Generale vigente ed anche la Variante al P.R.G. al momento solo adottata.

Le ultime pratiche edilizie che hanno riguardato l'asset fanno riferimento alle autorizzazioni edilizie nn. 177/1988 del 5/12/1988 (per manutenzioni straordinarie), 175/1990 del 2/1/1991 (per modifiche esterne delle vetrine) e 33/1991 del 7/2/1991 (per modifiche esterne dei prospetti).

L'immobile risulta essere pervenuto alla Cit Invest S.p.A. dall'atto di vendita redatto in data 2/7/2001 dal notaio dott. Antonino Ferrara di Varese che gli diede il n. 44.247 di Repertorio ed il n. 13.410 di Raccolta registrandolo a Varese il 12/7/2001 al n. 2.501 della serie 1V.

Tale atto vede come parte cedente la Electa Holding S.p.A. cui il bene era pervenuto

dall'atto del 3/5/1999 redatto dallo stesso notaio Antonino Ferrara di Varese e di cui al n. 41.084 di repertorio ed al n. 11.349 di Raccolta, registrato a Varese in data 14/5/1999 al n. 1.339 della serie IV e trascritto a Varese in data 5/5/1999 ai nn. 6.689/4.148.

Dalla misurazione a planimetro delle mappe catastali forniteci, le consistenze commerciali risultano quelle riportate in appresso:

- cantina e ripostiglio comune a piano interrato di mq 60 circa;
- negozio a piano terra di cui al subalterno n. 9 di mq 60 circa;
- ufficio a piano terra di cui al subalterno n. 501 di mq 65 circa;
- appartamento a piano primo di cui al subalterno n. 502 di mq 65 circa;
- appartamento a piano primo di cui al subalterno n. 10 di mq 65 circa;
- appartamento a piano secondo di cui al subalterno n. 12 di mq 65 circa;
- appartamento a piano secondo di cui al subalterno n. 13 di mq 65 circa.

Dagli ultimi dati di nota pubblicazione della C.C.I.A.A. di Varese, nelle aree centrali di Luino è possibile desumere che i valori delle abitazioni non nuove ma in perdurante buono stato è attualmente variabile da un minimo di €/mq 1.300 a non oltre €/mq 1.700 e pertanto, data la situazione conservativa non ottimale in essere, è parso corretto attestarsi sul valore minimo delle unità residenziali in buono stato pari ad €/mq 1.300.

Medesimo discorso vale per gli uffici il cui prezzo minimo in zona sale a circa €/mq 1.400 anche in virtù del fatto che la giacenza a piano terra, prescindendo dall'uso ufficiale, la tipologia, il grado di fruibilità e la limitata consistenza, rendono l'unità esaminata fruibile anche per uso commerciale che ha localmente un apprezzamento ben superiore e non inferiore ai 2.500 €/mq.

Considerando gli ambiti comuni interrati al 40% del valore unitario ascritto al dominante uso residenziale e ripartendone il valore complessivo in modo virtuale in termini direttamente proporzionali alle consistenze proprie di ciascuna unità, con le parametrizzazioni

unitarie di cui sopra, l'aggiornamento degli assets intesi sempre come liberi e disponibili può quindi essere così riassunto al 30/4/2010 già a valle dei minimi arrotondamenti apportati:

- lotto 1 (ufficio a piano terra e cantina comune interrata)	€	96.300,00
- lotto 2 (resid. a p. 1 di cui al sub. 502 e cantina comune int.)	€	89.800,00
- lotto 3 (resid. a p. 1 di cui al sub. 10 e cantina comune int.)	€	89.800,00
- lotto 4 (resid. a p. 2 di cui al sub. 12 e cantina comune int.)	€	89.800,00
- lotto 5 (resid. a p. 2 di cui al sub. 13 e cantina comune int.)	€	89.800,00
- lotto 6 (commercio a p. terra e cantina comune int.)	€	154.800,00

Per un totale di € 610.300.00.=

Gli ambiti direzionali e quelli commerciali sono locati, dal 15/1/2001 al 14/1/2013, con un'unica comune contrattualistica che vede il conduttore riconoscere alla proprietà un canone originariamente pari ad €/anno 3.098,74 che, nell'ipotesi che lo stesso preveda annualmente l'applicazione dell'incremento del 75% della variazione Istat sul costo della vita, dovrebbe attualmente attestarsi attorno ad €/anno 3.540.

Poiché da dati Nomisma a livello medio nazionale il rendimento lordo nel centro delle città minori è attestato attorno al 7,2% per gli ambiti commerciali ed al 4,5% per quelli direzionali, applicando tali tassi di redditività al valore delle due unità immobiliari si può desumere in circa €/anno 15.480 il canone cumulativo mediamente atteso e garantito dal mercato e pertanto quello in essere determina una minus valenza immobiliare pari ad €/anno 11.940 che perdurerà per ulteriori 32 mesi dando per non ancora onorata la rata mensile dovuta al 15/5/2010.

Con un tasso d'attualizzazione del 4,0/4,5% (puramente economico/monetario) è quindi possibile determinare in poco meno di € 30.200 la minus valenza immobiliare da stato occupazionale supponendo ratei mensili mediamente anticipati.



Tale minus valenza è attribuita, in termini proporzionali al valore per asset libero, nella misura del 62% all'unità commerciale per circa € 18.700 ed in quella del residuo 38% agli uffici per circa € 11.500.

Anche i due appartamenti del secondo piano sono locati, dal 17/3/1999 al 16/3/2011, ad un unico conduttore che riconosceva alla proprietà un canone originariamente pari ad €/anno 2.169,12 che, nella medesima ipotesi di cui sopra, dovrebbe oggi attestarsi attorno ad €/anno 2.580 circa.

Poiché a livello medio nazionale sempre da dati Nomisma il rendimento lordo nel centro delle città minori è attestato attorno al 4,6% per gli ambiti residenziali, applicando tale tasso di redditività al valore delle due unità immobiliari si può desumere in circa €/anno 8.260 il canone cumulativo mediamente atteso e garantito dal mercato e pertanto quello in essere determina una minus valenza immobiliare pari ad €/anno 5.680 che perdurerà per ulteriori 10 mesi dando per non ancora onorata la rata mensile dovuta al 17/5/2010.

Con lo stesso tasso d'attualizzazione del caso precedente è quindi possibile determinare in € 4.700 circa la minus valenza immobiliare da stato occupazionale sempre supponendo ratei mensili mediamente anticipati da ascrivere in parti uguali ai due alloggi in oggetto per €/cad. 2.350.

Infine gli ultimi due appartamenti presenti sono locati entrambi, dall'1/4/2004 al 31/3/2012 a due diversi conduttori ciascuno dei quali riconosceva alla proprietà un canone originariamente pari ad €/anno 2.206,53 che, nelle medesime ipotesi di cui sopra, dovrebbe oggi attestarsi attorno ad €/anno 2.400 contro quello pari a poco più di 4.130 €/anno cadauno mediamente atteso e garantito dal mercato immobiliare di zona e di settore.

Pertanto quelli in essere determinano ciascuno una minus valenza immobiliare pari ad €/anno 1.730 che perdurerà per ulteriori 22 mesi dando per non ancora onorata la rata mensile dovuta all'1/5/2010.

Con lo stesso tasso d'attualizzazione dei casi precedenti è quindi possibile determinare in € 3.100 circa la minus valenza immobiliare totale da stato occupazionale di ciascuno dei due alloggi trattati sempre supponendo ratei mensili mediamente anticipati.

Pertanto le minus valenze sopra quantificate da stato occupazionale abbassano il valore delle unità esaminate nel loro stato occupazionale a:

- lotto 1 (ufficio a piano terra e cantina comune interrata)	€	84.800,00
- lotto 2 (resid. a p. 1 di cui al sub. 502 e cantina comune int.)	€	86.700,00
- lotto 3 (resid. a p. 1 di cui al sub. 10 e cantina comune int.)	€	86.700,00
- lotto 4 (resid. a p. 2 di cui al sub. 12 e cantina comune int.)	€	87.450,00
- lotto 5 (resid. a p. 2 di cui al sub. 13 e cantina comune int.)	€	87.450,00
- lotto 6 (commercio a p. terra e cantina comune int.)	€	<u>136.100,00</u>
Per un totale di	€	569.200,00
Arrotondato ad	€	<u>570.000,00</u>

Uffici in viale padre Gian Battista Aguggiari, 162 in comune di Varese

Trattasi di una serie di tre unità immobiliari ricavate in un corpo rettangolare di forma oblunga ubicato in zona semicentrale cittadina a nord del centro storico di Varese da cui dista circa 1,5 km, di proprietà della Cit Invest S.r.l. in A.S.

Le unità sono risultate all'atto dell'originario sopralluogo libere e disponibili e non ci è stata comunicata alcuna variazione intercorsa sulle stesse.

L'immobile si sviluppa verticalmente su due livelli fuori terra di cui il secondo mansardato con altezza interna variabile da un minimo di 1,10 ml ad un massimo al colmo di ml 3,05.

A piano terra si hanno due ambiti direzionali, che hanno accessi indipendenti da un portico esterno (pavimentato in graniglia), collegati internamente ed in modo autonomo con il livello superiore similmente destinato ad uffici.

Negli spazi scoperti le unità in oggetto godono di due posti auto scoperti ciascuna d'uso

esclusivo peraltro non definiti da "stalli" e ricavati in ambiti cortilizi apparentemente comuni.

La struttura portante risulta di calcestruzzo armato gettato in opera ed acciaio con copertura rivestita in rame.

Gli esterni sono rifiniti con intonaco plastico e presentano serramenti in alluminio e vetrocamera mentre internamente le finiture vedono pavimentazioni in gres porcellanato. partizioni interne intonacate, gessate e tinteggiate e controsoffittature in alluminio.

Complessivamente discreto lo stato di conservazione e di manutenzione nonostante non manchino necessità di miglioria ed usuale la dotazione impiantistica che peraltro annovera il riscaldamento autonomo e l'impianto d'allarme.

Catastralmente le unità immobiliari in esame risultano identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n. 5 con i subalterni nn. 7, 9 e 10 del mappale n. 156.

Tutti i citati subalterni ricadono in categoria A/10 di classe 4.

L'area ricade urbanisticamente in zona omogenea consolidata.

Le unità immobiliari di cui ai subalterni nn. 9 e 10 risultano essere pervenute alla Cit Invest S.p.A. dall'atto di vendita redatto in data 15/4/2002 dal notaio dott. Antonino Ferrara di Varese che gli diede il n. 45.053 di Repertorio ed il n. 13.942 di Raccolta.

Tale atto vede come parte cedente la Electa S.p.A. cui il bene era pervenuto dagli atti del 3/5/1999 redatto dallo stesso notaio Antonino Ferrara di Varese e di cui ai nn. 41.083 e 41.085 di Repertorio ed ai nn. 11.348 e 11.350 di Raccolta, registrati a Varese in data 24/5/1999 ai nn. 1.338/2 e 1.340/2 e trascritti a Varese in data 5/5/1999 ai nn. 6.688/4.147 e 6.690/4.149.

Dalla misurazione a planimetro delle mappe catastali forniteci, dopo aver operato per annullare gli effetti della fotoriduzione riportandole quindi all'originaria scala, le consistenze commerciali risultano quelle riportate in appresso:

- ufficio a piano terra/primo di cui al subalterno n. 9 di mq 110 circa a piano terra e di mq 80 circa a piano primo integrati da circa 20 mq di terrazzo;
- ufficio a piano terra/primo di cui al subalterno n. 10 di mq 100 circa a piano terra e di mq 80 circa a piano primo integrati da circa 20 mq di terrazzo;
- ufficio a piano terra/primo di cui al subalterno n. 7 di mq 90 circa a piano terra e di mq 70 circa a piano primo integrati da circa 20 mq di terrazzo;
- quattro posti auto scoperti.

Tralasciate le consistenze degli ambiti a terrazzi/balconi che tradizionalmente sono esclusi nell'estimo immobiliare dalla stima quando legati ad usi diversi da quelli residenziali e ragguagliate secondo un coefficiente del 75% le consistenze del livello superiore che risultano mansardate e di altezza media inferiore a quella tradizionalmente indicata come "minima" ai fini dell'ottenimento dell'agibilità/abitabilità, per la valorizzazione degli assets intesi come liberi e disponibili in sede d'aggiornamento peritale si è considerato anzitutto come, a prescindere dalla catalogazione ufficiale ed anche catastale in A/10 (uffici), le unità esaminate potessero adattarsi ad una destinazione commerciale avvalorata anche dalle caratteristiche/vocazionalità dell'immediato intorno urbano.

All'uopo si è tuttavia riscontrato che gli uffici hanno in loco un apprezzamento unitario superiore a quello dei negozi e, secondo dati desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per assets giacenti nell'area di viale Aguggiari, corrispondenti a valori unitari minimi attestati su €/mq 1.450 cui si è fatto riferimento, data la situazione in essere, in sede valorizzativa.

Medesima fonte indica in €/mq 850 il corrispondente locale valore dei box cui, per la stima dei posti auto scoperti comuni, si è applicato un coefficiente di ragguaglio del 45% considerandoli come di dimensioni usuali (15 mq circa).

Distribuito il loro valore complessivo in termini proporzionali alle consistenze degli uffici.



avremo così:

- lotto 1 uffici del p.t./1 (sub. 9) e posti auto scoperti comuni	€	254.800,00
- lotto 2 uffici del p.t./1 (sub. 10) e posti auto scoperti comuni	€	239.800,00
- lotto 3 uffici del p.t./1 (sub. 7) e posti auto scoperti comuni	€	<u>213.500,00</u>
Per un totale di	€	708.100,00
Arrotondato ad	€	<u>710.000,00</u>

Terreno in comune di Rancio Valcuvia ed in comune di Cuveglio (VA)

Trattasi di un suolo agricolo giacente in comune di Cuveglio (VA) ma che ha uno sconfinamento anche nell'ambito del territorio amministrato dal comune di Rancio Valcuvia (VA) pur formando un unicum accorpato ben servito dalla coerente strada.

Sul suolo giace una vecchia costruzione rurale attualmente definibile solo come rudere che, all'atto dell'originario sopralluogo, risultata essere del tutto invasa da vegetazione spontanea al punto da poter essere a fatica riconosciuta.

In particolare la superficie catastale ricadente in comune di Rancio Valcuvia risulta pari a mq 6.370 mentre le maggiori consistenze in comune di Cuveglio sono pari a mq 26.350 per un totale pari, quindi, a circa mq 32.720.

Parte del suolo giacente in comune di Rancio Valcuvia ricade urbanisticamente in fascia di rispetto stradale, parte in zona boschiva e parte in zona agricola mentre tutti gli altri appezzamenti che giacciono in comune di Cuveglio ricadono in zona agricola E1.

I suoli risultano, per entrambi i comuni interessati, estremamente lontani dai rispettivi nuclei abitati e pertanto non sembrano poter godere di alcuna possibile trasformazione urbanistica.

La parziale giacenza a confine con un corso idrico ne motiva probabilmente l'esistente vincolo idrogeologico.

Catastalmente i suoli in esame risultano identificati al Catasto Terreni del comune di Cuveglio, sezione di Cavona, al foglio n. 1 con i mappali nn. 1.284, 1.285, 1.286, 1.287,

1.288 e 1.844 tutti di qualità a prato di terza e quarta classe fatta eccezione che per il mappale n. 1.844 che risulta seminativo di 3 classe.

Ancorché il mappale n. 1.287 risulti assente dalla misura catastale consegnataci, il reddito dominicale complessivo di queste aree dovrebbe risultare pari ad € 20,94 e quello agrario ad € 20,90.

In comune di Rancio Valcuvia ricade invece il mappale n. 509 del foglio n. 9 che risulta anch'esso un prato di terza classe con un reddito sia agrario che dominicale di € 8,22.

I suoli sopra identificati risultano essere pervenuti alla Progetto S.p.A. dall'atto di compravendita redatto in data 29/12/1998 dal notaio dott. Antonino Ferrara di Varese che gli diede il n. 40.464 di Repertorio ed il n. 10.896 di Raccolta, registrandolo a Varese il 18/1/1999 al n. 129 della serie IV, trascrivendolo a Varese il 27/1/1999 al n. 1.135/797 e volturandolo a Varese in data 11/2/1999.

Tale atto vede come parte cedente la signora Teresa Forzinetti di Cuveglio.

Dall'atto di compravendita di cui sopra le consistenze commerciali risultano quelle riportate in appresso considerando come prato i 900 mq del mappale n. 1.287 che figura come ente urbano:

- prato di classe terza e quarta mq 32.590;
- seminativo di classe terza mq 130.

Secondo quanto emerge dalla banca dati dell'Ufficio del Territorio di Varese, il valore agricolo medio attuale dei suoli agricoli provinciali dipende dal Pronunciamento della Commissione Provinciale che fa ricadere i suoli amministrati dai comuni di Cuveglio e di Rancio Valcuvia nella Regione Agraria n. 2 che apprezza per €/mq 3,08 i prati e per €/mq 3,57 i seminativi.

Con tali valori unitari assegnabili agli ambiti esaminati, le porzioni in oggetto possono essere oggi apprezzate per:

- suoli a vocazione a prato		
€/mq (32.590 x 3.08) =	€	100.377,20
- suoli seminativi		
€/mq (130 x 3,57) =	€	464,10
Valore complessivo per aree libere	€	100.841,30
Arrotondato ad	€	100.000,00

Ambiti commercial/espositivi ed uffici in via Provinciale, 59 in comune di Mesenzana

(VA)

Trattasi di un fabbricato commercial/direzionale, di proprietà Cit Invest S.r.l., ubicato sulla strada provinciale Luino/Varese (dal cui centro dista circa 20 km) e che ospita uffici ed ambiti espositivi attualmente integralmente liberi stante che il solo ambito commerciale (ex negozio di elettrodomestici) risulta temporaneamente occupato a scopo strumentale come deposito/archivio degli arredi/documenti provenienti dalle agenzie Cit di volta in volta dismesse.

L'immobile si sviluppa verticalmente in parte su due livelli fuori terra ed uno interrato adibito ad ambiti di deposito ed archivio ed in parte è invece è monopiano.

A tipologia industriale, il corpo principale in oggetto risulta finito alla fine degli anni novanta e presenta una struttura portante della porzione commerciale metallica.

Gli esterni sono rifiniti con intonaco civile e presentano serramenti in alluminio protetti da inferriate antintrusione mentre internamente le finiture vedono pavimentazioni in gres porcellanato, serramenti interni in alluminio, partizioni interne intonacate, gessate e tinteggiate e controsoffittature in pannelli prefabbricati.

La struttura portante della porzione direzionale è invece in calcestruzzo prefabbricato e gli esterni sono rivestiti in pannelli prefabbricati di graniglia con serramenti in alluminio mentre internamente le finiture sono ripetitive di quelle già citate per gli ambiti

commercial/espositivi ma le partizioni interne risultano in blocchetti di calcestruzzo imbiancati.

Complessivamente discreto lo stato di conservazione e di manutenzione (anche se quest'ultima risente dell'avvenuta biennale dismissione) ed usuale la dotazione impiantistica che peraltro annovera l'impianto d'allarme e quello antincendio.

Il terreno libero d'uso esclusivo è pavimentato in asfalto.

Catastalmente l'asset immobiliare in esame risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Mesenzana al foglio n. 2 con i subalterni nn. 1 e 2 del mappale n. 3.201.

Entrambi tali subalterni ricadono in categoria D/8 e risultano avere rispettivamente rendite di € 13.572,00 e di € 9.730,05.

L'area ricade urbanisticamente in zona omogenea D1 di completamento ad uso prevalentemente industriale.

La porzione commerciale del bene risulta essere pervenuta alla Cit Invest S.p.A. dall'atto di vendita redatto in data 2/7/2001 dal notaio dott. Antonino Ferrara di Varese che gli diede il n. 44.246 di Repertorio ed il n. 13.409 di Raccolta registrandolo a Varese il 12/7/2001 al n. 2.500 della serie IV.

Tale atto vede come parte cedente la Electra Holding S.p.A. cui il bene era pervenuto dall'atto del 3/5/1999 redatto dallo stesso notaio Antonino Ferrara di Varese e di cui al n. 41.085 di Repertorio ed al n. 11.350 di Raccolta, registrato a Varese in data 14/5/1999 al n. 1.340 della serie IV e trascritto a Varese in data 5/5/1999 ai nn. 6.690/4.149.

La porzione immobiliare direzionale risulta invece essere pervenuta alla Cit Holding S.p.A. dall'atto di vendita redatto in data 18/12/2000 dal notaio dott. Antonino Ferrara di Varese che gli diede il n. 43.493 di Repertorio ed il n. 12.945 di Raccolta registrandolo a Varese il 5/1/2001 al n. 68 della serie IV.

Tale atto vede come parte cedente la Cit Im. S.r.l. cui il bene era pervenuto dall'atto del



18/7/1998 redatto dallo stesso notaio Antonino Ferrara di Varese e di cui al n. 39.622 di Repertorio ed al n. 10.250 di Raccolta, registrato a Varese in data 3/7/1998 al n. 1.118 della serie IV e trascritto a Varese in data 14/7/1998 ai nn. 9.398/6.124.

Dalla misurazione a planimetro delle mappe catastali forniteci, le consistenze commerciali risultano quelle riportate in appresso:

- depositi ed archivi interrati della porzione direzionale pari a mq 240 circa;
- uffici a piano terra della porzione direzionale pari a mq 205 circa;
- uffici a piano primo della porzione direzionale pari a mq 250 circa;
- piano terra della porzione commercial/espositiva pari a mq 1.325 circa.

Tralasciate le consistenze (neppure più sopra riportate) degli ambiti porticati del piano terra della zona direzionale e ragguagliato secondo un coefficiente del 40% gli spazi interrati, il valore ascrivito agli assets in sede d'aggiornamento peritale ha considerato l'assoluta inesistenza di dati catalogati ascrivibili ad unità sia commerciali che direzionali (per di più in tipologia paraindustriale) in aree non centrali di Mesenzana.

Il solo Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio fornisce per l'uso commerciale un valore non inferiore a circa €/mq 1.000 ignorando, anche per aree più centrali, anch'esso l'uso direzionale per l'apprezzamento del quale si è quindi fatto riferimento a quello minimo residenziale anch'esso attestato attorno ad €/mq 1.000.

A valle dei minimi arrotondamenti apportati, avremo quindi:

- lotto 1 uffici ed accessori	€ 551.000,00
- lotto 2 commercio ed accessori	€ <u>1.325.000,00</u>
Per un totale di	€ 1.876.000,00
Arrotondato ad	€ <u>1.875.000,00</u>

Negozi e posti auto in piazza della Repubblica in comune di Varese

Trattasi di un'agenzia viaggi ricavata nell'ambito del più esteso centro commerciale detto

"Le Corti" ubicato in piazza della Repubblica, all'angolo con via Manzoni, nel pieno centro di Varese in cui ha sede l'agenzia Cit Viaggi.

Nelle immediate vicinanze sorgono i Giardini Estensi, l'università e le due stazioni ferroviarie delle linee FF.SS. e Nord Milano.

L'immobile, che risale agli anni novanta, è di moderne fattezze architettoniche e si sviluppa verticalmente su vari livelli (cinque fuori terra ed altrettanti interrati) collegati da scale mobili oltre che da impianti ascensori.

L'unità in esame è ubicata al secondo interrato ed ha come accessori due posti auto coperti ubicati, invece, al quarto livello interrato.

La struttura portante risulta mista in parte in prefabbricato ed in parte in calcestruzzo armato gettato in opera con tamponamenti in muratura.

Gli esterni sono rifiniti con vetrine chiuse da serramenti in ferro verniciato e vetro di sicurezza con bussola d'ingresso mentre internamente le finiture vedono pavimentazioni in gres porcellanato e partizioni interne in cartongesso tinteggiato.

Complessivamente discreto lo stato di conservazione e di manutenzione ed usuale la dotazione impiantistica che peraltro annovera la climatizzazione.

Catastalmente le unità immobiliari in esame risultano identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n. 31 con il subalterno n. 94 del mappale n. 147 per quanto concerne il negozio e con i subalterni nn. 312 e 313 del mappale n. 30.514 per quel che fa invece riferimento ai due posti auto coperti.

Il subalterno n. 94 del mappale n. 147 ricade in categoria C/1 di classe 17, ha una superficie catastale di 47 mq ed una rendita pari ad € 3.769,67 mentre i due subalterni nn. 312 e 313 del mappale n. 30.514 ricadono entrambi in categoria C/6 di classe 9, risultano entrambi avere una consistenza di 12 mq ed una rendita di € 58,26 ciascuno.

Le unità immobiliari in oggetto risultano essere pervenute alla Cit Im. S.r.l. dall'atto di

vendita redatto in data 21/7/1999 dal notaio dott. Antonino Ferrara di Varese che gli diede il n. 41.705 di Repertorio ed il n. 11.781 di Raccolta registrandolo a Varese il 6/8/1999 al n. 450 della serie 2V.

Tale atto vede come parte cedente la Compagnia Italiana Turismo Cit Italia S.p.A. cui il bene era pervenuto dall'atto del 28/12/1995 redatto dallo stesso notaio Antonino Ferrara di Varese e di cui al n. 35.209 di Repertorio ed al n. 7.382 di Raccolta, registrato a Varese in data 15/1/1996 al n. 116 della serie 1 e trascritto a Varese in data 26/1/1996 ai nn. 1.553/1.238.

Da un punto di vista edilizio, i provvedimenti che hanno legittimato l'edificazione di quanto in oggetto vanno ricercati nella concessione edilizia n. 21.083/1989 del 6/5/1990 e nelle sue due successive varianti del 15/1/1993 e del 21/12/1994.

Dalla misurazione a planimetro delle mappe catastali forniteci, le consistenze commerciali risultano quelle riportate in appresso:

- negozio a piano secondo interrato di cui al subalterno n. 94 di mq 47 circa;
- posto auto coperto a piano quarto interrato di cui al subalterno n. 312 di mq 12 circa;
- posto auto coperto a piano quarto interrato di cui al subalterno n. 313 di mq 12 circa.

Dovendo da un lato apprezzare sia la centralità del posizionamento che la giacenza specifica interna ad un più esteso ed attrezzato centro commerciale e, dall'altro, non potendo dimenticare invece il livello ubicazionale ed anche l'uso specifico (agenzia turistica), in sede d'aggiornamento peritale le porzioni commerciali immobiliari in oggetto sono state apprezzate per €/mq 4.250 corrispondente all'exkursus di valori unitari riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sulle aree centrali di Varese.

Medesimo discorso è valso per i posti auto coperti che, rispetto al valore dei box locali (non superiore ad €/mq 1.600), sono stati ragguagliati secondo un coefficiente correttivo pari al 60%.

A valle dei minimi arrotondamenti apportati, avremo quindi:

- ambiti commerciali	€	199.750,00
- posti auto coperti - €/cad. (15.000 x 2) =	€	<u>30.000,00</u>
Per un totale di	€	229.750,00
Arrotondato ad	€	<u>230.000,00</u>

Si precisa che, pur essendo stati gli assets in oggetto valorizzati come liberi e disponibili, gli stessi sono attualmente condotti dalla Cit Italia S.p.A. dal 21/7/1999 che, pur appartenendo alle società del gruppo in trattazione, garantisce una redditività immobiliare decisamente surdimensionata rispetto a quella attendibile sul libero mercato.

Pertanto, nell'eventuale ipotesi di prosecuzione dell'attuale contratto, il valore di cui sopra andrà incrementato dell'attualizzazione delle plusvalenze evidenziate fra canone realmente in essere ed equo canone di mercato.

Hotel Sorgente Roveta in via Roncigliano, 11 in comune di Scandicci (FD)

L'asset, di proprietà Cit S.p.A. in A.S., sorge in località San Vincenzo a Torri in comune di Scandicci ed è inserito quindi nell'ambito collinare toscano che già prospetta direttamente sulla città di Firenze da cui dista circa 15 km.

Dominanti e prossime presenze architettoniche di primario interesse sono rappresentate nell'immediato intorno dal monastero di San Martino alla Palma e dalla Villa Torrigiani.

La dotazione infrastrutturale vede il casello autostradale di Firenze Signa sulla A1 distare circa 7 km e quella di Scandicci sulla superstrada Firenze/Pisa/Livorno poco più mentre la stazione ferroviaria di Firenze dista 15 km, il centro abitato di Scandicci circa 8 km ed il più prossimo centro commerciale circa 7 km.

Da notare che il comune di Scandicci è collegato alla linea di pubblico trasporto su gomma di Firenze con sei diverse linee di cui una ha fermata proprio di fronte alla struttura in esame.

- primo anno	€/anno	152.500,00
- secondo anno	€/anno	198.250,00
- terzo anno	€/anno	259.250,00

Ciò significa che si determinano per i primi tre anni minus valenze da non equa redditività immobiliare pari a:

- per il primo anno	€/anno	152.500,00
- per il secondo anno	€/anno	106.750,00
- per il terzo anno	€/anno	45.750,00

Attualizzando al tasso (puramente economico/monetario) del 4,0/4,5% tali mancati redditi con la formula di matematica finanziaria dell'accumulazione iniziale di ratei mensili mediamente anticipati è possibile stimare la minus valenza complessiva in circa € 293.300 e ciò limita il valore dell'asset a:

- valore del contenitore edilizio a raggiunto regime	€	5.085.000,00
- minus valenza reddituale in fase d'avvio	€	<u>293.300,00</u>
Valore residuo	€	4.791.700,00
Arrotondato ad	€	<u>4.790.000,00</u>

Palazzo Marco Polo in via Sanvito Silvestro, 80/A in comune di Varese

Trattasi di un immobile cielo/terra, detto Palazzo Marco Polo, di buona qualità architettonica e che ospita la sede di varie società del gruppo ricavate nell'ambito di una palazzina, verosimilmente sorta per uso residenziale, ubicata in un'area semicentrale di Varese distante circa 1,5 km dal centro.

L'intorno urbano, ad alta densità d'edificazione ma ugualmente interessato da episodiche nuove costruzioni, è di tipo misto ed annovera presenze dominantemente residenziali cui si affiancano usi direzionali commerciali sia di dettaglio che per la grande distribuzione.

Presenti servizi pubblici di trasporto sia di livello urbano che extraurbano mentre la stazione

ferroviaria è a circa 1,6 km.

L'immobile si sviluppa verticalmente su sei livelli fuori terra ed un interrato e, pur risalendo agli anni settanta, risulta essere stato reso oggetto di ristrutturazione fra la fine degli anni novanta e l'inizio del terzo millennio (2002).

Di proprietà Cit Invest S.r.l. in A.S., l'asset determina una volumetria complessiva pari a circa 8.330 mc su una superficie coperta di circa 510 mq.

Ai livelli fuori terra si hanno ambiti direzionali che migliorano di qualità negli ultimi due livelli mentre in interrato sono ubicati ambiti ad autorimessa ed in superficie si hanno altri due posti auto scoperti.

In un diverso edificio (in via Monsignor Proserpio a circa 150 ml dal palazzo in oggetto) sono presenti altri ambiti ad autorimessa.

La struttura portante risulta di tipo intelaiato in calcestruzzo armato gettato in opera così come le solette con copertura piana impermeabilizzata.

I prospetti esterni risultano in parte intonacati con rivestimento plastico ed in parte piastrellati ed i serramenti sono in legno ed alluminio.

Internamente si hanno partizioni interne intonacate a gesso e tinteggiate, pavimenti in gres porcellanato fino al quarto livello ed in parquet agli ultimi due livelli.

Complessivamente più che discreto lo stato di conservazione e di manutenzione così come il livello delle finiture ed usuale la dotazione impiantistica che annovera il condizionamento ed il riscaldamento, l'impianto antincendio e quello d'allarme.

Catastalmente l'area su cui sorge l'asset è identificata al foglio n. 6 dai mappali nn. 2.597 e 3.373 mentre al Nuovo Catasto Edilizio Urbano le costruzioni corrispondono allo stesso foglio n. 6 ai subalterni nn. 2, 3, 4, 5, 6, 7 ed 8 del mappale n. 2.597 ed ai subalterni nn. 104, 105 e 108 del mappale n. 2.934 ricadenti in categoria D/8 nei primi due casi ed in categoria D/1 nel terzo.

I subalterni del mappale n. 2.597 ricadono invece in parte in categoria C/2, in parte in D/1, in parte in A/1 ed in parte in D/8.

L'area ricade urbanisticamente in zona omogenea consolidata.

Le pratiche edilizie che hanno riguardato l'asset principale fanno riferimento alla concessione n. 28.657/1971/694 del 30/12/1971 (per l'originaria costruzione ed a cui sono seguite diverse varianti in corso d'opera) alla D.I.A. n. 866/1999 del 29/7/1999 (per modifiche interne ed adeguamenti tecnologici), alla D.I.A. n. 41/2000 del 25/1/2000 (per cambio di destinazione d'uso ed a cui sono seguite due varianti in corso d'opera).

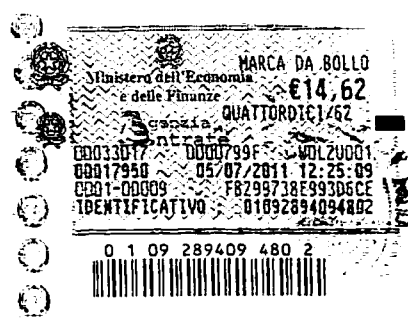
Per quel che concerne invece l'edificio di via Monsignor Proserpio in cui è ubicata parte dell'autorimessa, si ha la concessione edilizia n. 19.821/1980 integrata dalla n. 440 del 22/1/1987 e variata in data 18/11/1987 e 8/7/1991.

L'immobile principale risulta essere pervenuto alla Cit Im. S.r.l. dall'atto di vendita redatto in data 21/7/1999 dal notaio dott. Antonino Ferrara di Varese che gli diede il n. 41.696 di Repertorio ed il n. 11.772 di Raccolta registrandolo a Varese il 4/8/1990 al n. 2.427 della serie IV.

Tale atto vede come parte cedente la Immobiliare Milga S.r.l. cui il bene era pervenuto dalla scrittura privata autenticata dal notaio Ripamonti in data 22/3/1984 e di cui al n. 51.750 di repertorio, registrata a Milano in data 9/4/1984 al n. 22.917 della serie II e trascritto a Varese in data 18/4/1984 ai nn. 4.762/3.824.

Quanto invece all'autorimessa di via Monsignor Proserpio, la stessa risulta essere pervenuta alla Cit Im. S.r.l. dall'atto di vendita redatto in data 28/12/2000 dal notaio dott. Antonino Ferrara di Varese che gli diede il n. 43.574 di Repertorio ed il n. 13.002 di Raccolta.

Tale atto vede come parte cedente l'Impresa Eredi De Tommasi S.r.l. cui il bene era pervenuto dall'atto di fusione per incorporazione della Autoparcheggi S.r.l. nell'Impresa Eredi De Tommasi S.r.l.



Dell'asset in oggetto è risultata impossibile ogni misurazione a planimetro stante che le mappe (catastali e non) fornitoci non sono risultate affatto in scala e pertanto le consistenze sono state desunte riprendendo integralmente quanto in proposito riportato dal materiale fornitoci alla luce del quale le consistenze commerciali risultano quelle riportate in appresso:

- ambiti direzionali fuori terra mq 2.900 circa;
- posti auto coperti totali n. 62;
- posti auto scoperti totali n. 2.

Dagli ultimi dati di nota pubblicazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nella zona di San Silvestro a Varese gli uffici in normali condizioni sono dati come assestati su di un valore unitario non inferiore ad €/mq 1.450 mentre per i box tale parametrizzazione unitaria scende a 1.050 €/mq.

Considerando tali apprezzamenti unitari ed avendo ricordato, supponendoli come di dimensioni standards, i posti auto coperti al 60% e quelli scoperti al 40% rispetto al valore dei locali box, la valutazione in aggiornamento degli assets intesi sempre come liberi e disponibili può quindi essere così riassunta al 30/4/2010 già a valle dei minimi arrotondamenti apportati:

- ambiti direzionali	€	4.205.000,00
- posti auto coperti in loco	€	283.500,00
- posti auto coperti di via Monsignor Proserpio	€	302.400,00
- posti auto scoperti	€	<u>12.600,00</u>
Per un totale di	€	4.803.500,00
Arrotondato ad	€	<u>4.805.000,00</u>

Risultando l'asset fruito strumentalmente dalla proprietà e/o da società del medesimo gruppo, il valore di cui sopra rimane confermato anche nell'attuale stato occupazionale.

Hotel Locanda delle Arti sulla strada provinciale Luinese, 18 in comune di Cunardo

(VA)

L'asset, di proprietà Cit Invest S.r.l. in A.S., sorge in corrispondenza del civico n. 18 della strada provinciale per Luino che, localmente, costituisce l'arteria principale del nucleo abitato comunale posto a mezza via (circa 15/16 km) tra Varese e Luino ed a soli 8 km dal confine di stato.

Dominanti e prossime presenze architettoniche sono costituite da ville singole e da casali d'epoca in un contesto paesisticamente piacevole dominato dall'uso residenziale in tipologia a bassa densità d'edificazione.

Prossima una clinica.

La dotazione dei servizi di pubblico trasporto è limitata ad una linea su gomma da e per Varese mentre in un raggio di pochi km si hanno strutture commerciali ed attrezzature ludico/sportive nonché turistiche.

La struttura ricettiva attuale, di buone fattezze architettoniche, risulta avere categoria a quattro stelle.

La struttura dispone di 14 stanze di cui solo 1 singola mentre a livello di servizi generali si annoverano il ristorante ed una sala polivalente oltre al parcheggio scoperto.

Il complesso edilizio si articola su tre livelli fuori terra ed un interrato ed è stato reso oggetto di trasformazione in struttura ricettiva nel corso del 1991 mentre appena successivamente si è registrato un ampliamento.

La struttura è di tipo misto tradizionale in cemento armato gettato in opera e con murature portanti e solai laterocementizi con copertura a falde rivestita in coppi.

Le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte con muratura faccia a vista ed in parte in cemento a vista ed i serramenti esterni sono lignei con vetrocamera così come lignei risultano anche gli elementi oscuranti (persiane ad ante) mentre le ringhiere sono in ferro e

si ha una veranda chiusa su tre lati con vetrocamera e serramenti in alluminio la cui struttura portante è in calcestruzzo.

I rivestimenti interni delle pavimentazioni sono prevalentemente in ceramica e/o in cotto a piano terra ed in moquette nelle camere e le articolazioni interne sono state ottenute con divisori fissi in muratura che risultano finiti ad intonaco civile.

Esternamente la zona d'espansione all'aperto del ristorante è pavimentata in graniglia mentre le restanti aree libere, tutte recintate, sono tenute a prato.

Complessivamente buono lo stato di conservazione e da un punto di vista impiantistico si segnala la presenza degli impianti idrico/sanitario, elettrico e d'illuminazione, televisivo sia terrestre che satellitare, antincendio, rilevazione incendi, riscaldamento centralizzato, condizionamento ed un montacarichi.

Catastalmente l'asset è individuato al Catasto Urbano con i mappali nn. 5.139 e 5.147 del foglio n. 4 ricadenti in categoria D/2 e con rendita cumulativamente pari ad € 7.762,35 mentre al Catasto Terreni l'area è identificata dai mappali:

- n. 5.147 del foglio n. 9 quale ente urbano di 600 mq;
- n. 5.264 del foglio n. 9 quale ente urbano di 760 mq;
- n. 5.262 del foglio n. 9 quale seminativo erborato di seconda classe di 110 mq con reddito agrario di € 0,28 e reddito dominicale di € 0,31;
- n. 5.263 del foglio n. 9 quale seminativo erborato di seconda classe di 570 mq con reddito agrario di € 1,47 e reddito dominicale di € 1,62;
- n. 5.265 del foglio n. 9 quale seminativo erborato di seconda classe di 90 mq con reddito agrario di € 0,23 e reddito dominicale di € 0,26;
- n. 5.266 del foglio n. 9 quale seminativo erborato di seconda classe di 50 mq con reddito agrario di € 0,13 e reddito dominicale di € 0,14.

I provvedimenti che hanno legittimato l'opera di ristrutturazione/trasformazione sono, in

ordine cronologico:

- la concessione edilizia n. 10/88 del 2/12/1988 per trasformazione da residenza ad attrezzatura ricettiva;
- la successiva variante del 21/10/1991 alla concessione precedente;
- la denuncia di inizio attività n. 118/1998 per modifiche interne, superamento di barriere architettoniche e creazione della rampa d'accesso;
- la denuncia di inizio attività n. 5.174/1998 per recinzione, manutenzione ordinaria e sostituzione delle pavimentazioni esterne;
- l'autorizzazione edilizia n. 55 del 13/5/1999 per posa d'insegna luminosa;
- l'autorizzazione edilizia n. 108 del 10/8/1999 per installazione di tenda e pergolato.

Urbanisticamente i mappali nn. 5.262 e 5.263 ricadono in zona omogenea C1 d'espansione residenziale convenzionata mentre i mappali nn. 5.264, 5.265 e 5.266 sono destinati alle attività turistico/ricettive/alberghiere della zona omogenea D3.

Appare da sottolineare come la proprietà risulti aver acquisito, in data 29/5/2002 come da atto del notaio Ferrara di Varese di cui al repertorio n. 45.132/14.006 registrato a Varese il 13/6/2002 al n. 467 della serie 2V, una volumetria edificabile pari a 600 mc da sviluppare in zona D3 tra quella maturata dal mappale n. 3.599 del foglio n. 4 di mq 2.130 e da realizzare nell'ambito dei mappali nn. 5.262, 5.263, 5.264, 5.147, 5.265 e 5.266.

La struttura è stata dichiarata agibile con permesso d'agibilità comunale del 3/6/1993.

Il bene risulta essere pervenuto alla Cit Im. S.r.l. dalla Cit Holding S.p.A. in forza dell'atto di vendita steso dal notaio Antonino Ferrara di Varese in data 21/7/1999 che gli diede il n. 41.688 di Repertorio ed il n. 11.764 di Raccolta registrandolo a Varese il 6/8/1999 alla serie 2V.

Alla società cedente il bene pervenne per acquisto effettuato con decreto di trasferimento d'immobili del Tribunale di Varese in data 18/8/1998 e di cui al n. 950 di Repertorio



depositato in Cancelleria in data 2/9/1998, registrato a Varese il 16/9/1998 al n. 1.900 della serie IV e trascritto a Varese il 16/11/1998 ai nn. 15.286/9.758.

Di questo asset, che pur locato a terzi mostrava già alla data della nostra originaria perizia una situazione gestionale tendente ad una risoluzione anticipata e consenziente del contratto locativo allora in essere e che è oggi libero e disponibile, seguendo un percorso valutativo in tutto analogo a quello della nostra originaria perizia ed alla luce sia della tutt'altro che ottimale situazione ricettiva locale sottolineata dalla Fereralberghi di Varese che, in assenza di dati gestionali, di una simulazione di possibili incassi basata su un prezzo medio di €/presenza 60, su un indice d'occupazione del 50% dei posti letto presenti e su ricavi da attività accessorie supposti in €/anno 60.000, si ha che:

- il ricavo da stanze è stimabile attualmente in €/anno 297.300,00 circa a fase d'avvio gestionale ultimata;
- il ricavo da servizi accessori è stimabile attualmente in circa €/anno 60.000,00 a fase d'avvio gestionale ultimata;
- il ricavo totale è stimabile attualmente in circa €/anno 357.300,00 a fase d'avvio gestionale ultimata;
- l'affitto sopportabile da una corretta e media gestione a fase d'avvio gestionale ultimata è stimabile attualmente in circa €/anno 71.500,00;
- il valore del contenitore edilizio di un'attività turistico/ricettiva avviata è stimabile attualmente in circa € 1.021.400,00.

Ovviamente peraltro va segnalato come il canone massimo sopportabile da una corretta e media gestione così come sopra stimato debba far dichiarato riferimento ad una fase di esaurito avvio gestionale e quindi, supposto necessario un triennio per giungere a tale fase a regime dato che l'asset è attualmente libero, si può conteggiare nel 50% dello stimato l'affitto applicabile il primo anno, nel 65% quello abbinabile al secondo anno e nell'85%

quello ottenibile nell'ultimo anno di avvio gestionale supponendo di poter entrare a regime a far data dall'inizio del quarto anno.

In conseguenza a ciò gli affitti relativi agli anni di avvio gestionale sono così stimabili:

- primo anno	€/anno	35.750,00
- secondo anno	€/anno	46.475,00
- terzo anno	€/anno	60.775,00

Ciò significa che si determinano per i primi tre anni minus valenze da non equa redditività immobiliare pari a:

- per il primo anno	€/anno	35.750,00
- per il secondo	€/anno	25.025,00
- per il terzo anno	€/anno	10.725,00

Attualizzando al tasso (puramente economico/monetario) del 4,0/4,5% tali mancati redditi con la formula di matematica finanziaria dell'accumulazione iniziale di ratei mensili mediamente anticipati è possibile stimare la minus valenza complessiva in circa € 70.250 e ciò limita il valore dell'asset a:

- valore del contenitore edilizio a raggiunto regime	€	1.021.400,00
- minus valenza reddituale in fase d'avvio	€	<u>70.250,00</u>
Valore residuo	€	<u>951.150,00</u>

Atteso poi che la superficie commerciale equivalente dell'asset in oggetto, tralasciando tutti gli ambiti all'aperto, è pari a circa mq 1.085, il valore unitario a regime consente di stimare in poco meno di €/mq 950 l'apprezzamento unitario e, poiché l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare del Ministero delle Finanze ed il Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore individuano come mediamente attestata attorno al 30% l'incidenza dell'area a pronta non ritirata concessione (cioè ad oneri comunali non assolti) sul valore delle opere finite, con un'altezza virtuale di ml 3,00 all'interpiano, è possibile determinare mediamente in circa

€/mc 95 il valore unitario ascrivibile alla residua capacità edificatoria da estrinsecare in attività ricettiva.

In conseguenza a ciò il valore delle residue capacità edificatorie può essere conteggiato in:

- valore delle capacità edificatorie residue

€/mc (95 x 600) = € 57.000,00

Pertanto il valore complessivo è stimabile alla data del 30/4/2010 in:

- valore del contenitore edilizio € 951.150,00

- valore edificabilità residua = € 57.000,00

Valore complessivo € 1.008.150,00

Arrotondato ad € 1.010.000,00

RIASSUMENDO

Riassumendo quanto fin qui detto, si avrà a valle dei minimi arrotondamenti apportati:

- Hotel Locanda delle Arti in Cunardo (VA) € 1.010.000,00

- Appartamenti, negozio ed uffici in Luino (VA) € 570.000,00

- Ambiti commerciali/espositivi ed uffici in Mesenzana (VA) € 1.875.000,00

- Terreno in Rancio Valcuvia e Cuveglio (VA) € 100.000,00

- Hotel Sorgente Roveta in Scandicci (FI) € 4.790.000,00

- Palazzo Marco Polo in Varese € 4.805.000,00

- Negozio in piazza Repubblica in Varese € 230.000,00

- Uffici di viale Aguggiari in Varese € 710.000,00

Totale generale € 14.090.000,00

NOTA FINALE

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

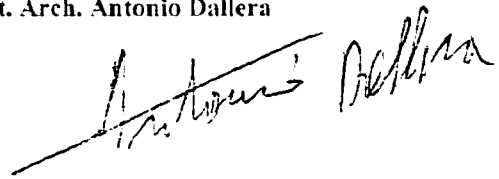
Può essere mostrata ad altri Vostri eventuali consulenti, alla Proprietà, ad istituti di credito

interessati alla quantificazione del valore immobiliare ma non a qualunque altra persona fisica e/o giuridica senza la nostra preventiva approvazione scritta e nè tutto nè parte del presente rapporto nè alcun riferimento ad esso possono essere citati, pubblicati o riprodotti in qualsiasi modo senza la nostra preventiva approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede,

Milano, 15 Maggio 2010

Dott. Arch. Antonio Dalleria

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonio Dalleria", written in a cursive style. The signature is positioned to the right of the typed name.



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 20011 e questo giorno 7 del mese di luglio nella Cancelleria dell'intestato Ufficio avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor DALLERA ANTONIO nato a MILANO il 13/6/51 residente in SEGRATE (MI) via DELL'ABETE 5 Identificato con documento IDENTITÀ n. 2095601 AA rilasciato da COMUNE DI SEGRATE il 30/10/2010 quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 15/5/2010 e chiede di poterla giurare.

Ammonit...ai sensi di legge, (1) il componente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.



[Handwritten signature]
 CANCELLIERE
 TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

02071029660

[Handwritten signature]



(1) art.483 c.p. "falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico."

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.