



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

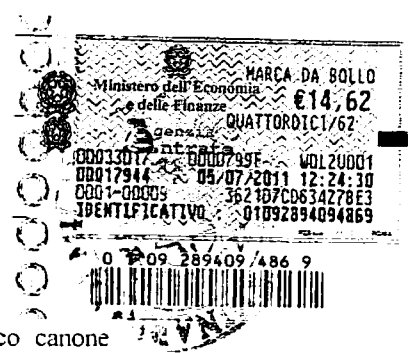
Sono stati oggetto di valutazione i beni immobiliari riportati nell'elenco fornitici dalla Committenza e che sono riportati nel prosieguo:

- 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.

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.

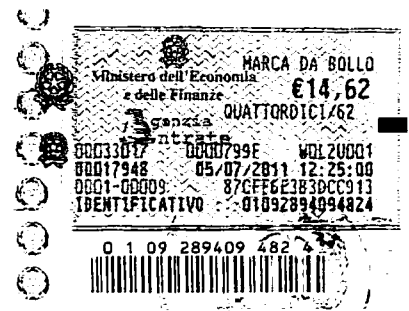
Hotel Sorgente Roveta in via Roncigliano, 11 in comune di Scandicci (FD)

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.



La struttura ricettiva attuale, di categoria a quattro stelle, è il frutto di un'opera di recente (2000) ristrutturazione integrale di una villa (Torrighiani) della quale conserva l'uso materico originale e le linee architettoniche semplici.

La denominazione deriva dalla locale presenza di sorgenti naturali apprezzate a livello sanitario e curativo da oltre trecento anni.

La struttura dispone di 40 stanze tutte doppie e dotate di minibar, cassaforte, tv satellitare e telefono mentre a livello di servizi generali si annoverano il ristorante, il bar, due sale riunioni ed un fitness center dotato di idromassaggio, sauna, bagno turco, palestra, sala massaggi e trattamenti estetici.

E' altresì presente un'ampia piscina scoperta ed un parco, con area anche boschiva, di 13.000 mq circa.

Il complesso edilizio si articola in quattro corpi di fabbrica dei quali il primo, a due livelli fuori terra ed un interrato, ospita in seminterrato le cucine, ambienti a magazzino e gli spogliatoi del personale oltre ad ambienti e centrali tecnologiche mentre a piano terra si hanno la sala ristorante ed uffici con relativi servizi ed a piano primo sette camere di cui due riservate al personale.

Il secondo corpo costituisce l'edificio principale e si articola su quattro livelli tutti fuori terra di cui quelli in elevazione interamente destinati a stanze (per un totale di 28) e quello a terra che, invece, ospita ambienti comuni quali il bar, la reception, uffici e due camere per persone disabili.

Nel terzo corpo, a due livelli fuori terra ed un seminterrato, si ha il fitness center al livello inferiore con centrali tecnologiche: due sale riunioni, la palestra ed una camera a piano terra e quattro stanze a piano primo.

Infine il quarto corpo, monopiano con seminterrato, vede al livello inferiore un'officina, un magazzino, ambienti e centrali tecnologiche ed a quello superiore un secondo

magazzino/archivio.

La struttura risulta di tipo misto in muratura portante, in legno ed in cemento armato gettato in opera mentre la copertura a falde è rivestita in coppi ed i prospetti sono rifiniti ad intonaco marmorino.

Le pavimentazioni degli spazi esterni sono in pietra serena mentre internamente si hanno pavimentazioni rivestite in moquette, partizioni interne ad intonaco civile tinteggiato e rivestimenti dei servizi in travertino.

Buono lo stato di conservazione e di manutenzione e dotazione impiantistica che, oltre a quella usuale, annovera l'impianto di depurazione, la fotodepurazione, il condizionamento/riscaldamento, la tv terrestre e satellitare e la video sorveglianza esterna ad infrarossi.

Catastalmente l'asset è individuato al Catasto Urbano con i subalterni nn. 507 e 508 del mappale n. 2 del foglio n. 34 nonché al Catasto Terreni con gli interi mappali nn. 6 e 7 dello stesso foglio n. 34 rispettivamente qualificati come vigneto e come pascolo.

I subalterni a Catasto Urbano ricadono in categoria D/2 per quel che concerne il subalterno n. 507 ed in categoria D/1 per quanto invece afferente il subalterno n. 508.

Fanno altresì parte della proprietà, ancorché non direttamente legati alla struttura, i mappali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 16, 18, 73 e 91 dello stesso foglio n. 34.

Infatti, nonostante quella attrezzata e realmente utilizzata risulti inferiore, la proprietà complessiva si stende su quasi 23.000 mq di cui solo circa 785 coperti e sviluppa un volume di oltre 8.140 mc.

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

- la Denuncia di Inizio Attività n. 141 del 15/2/1999 per manutenzioni straordinarie;
- l'Autorizzazione Edilizia n. 160/99/A del 18/2/1999 per manutenzioni straordinarie

relative al rispetto delle normative antincendio e per la creazione di porticato e piscina;

- l'Autorizzazione Edilizia n. 865/99 del 2/9/1999 per cabina enel e gruppo elettrogeno;
- la Sanatoria Edilizia n. 16.296 del 29/3/1986.

La struttura è stata dichiarata agibile/abitabile con protocollo comunale n. 45.224 del 18/9/2000 e l'autorizzazione all'esercizio pubblico nell'ambito dell'attività alberghiera è avvenuta in data 18/9/2001 con autorizzazione n. 627 mentre la n. 621 del 4/9/2001 risulta relativa all'apertura di esercizio per somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e la n. 709 del 18/9/2001 legittima l'attività di cucina e ristorazione.

Altre autorizzazioni sono la 626, la 668 e la 69 sempre e tutte del 18/9/2001.

L'esame di conformità alla normativa antincendi ha dato esito positivo con parere di deroga di cui all'atto unico n. 788 del 16/1/2007 visto il parere favorevole condizionato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco del 22/12/2006 e quello del Ministero dell'Interno dell'1/12/2006.

Urbanisticamente i mappali nn. 2, 4, 5, 6 e 73 ricadono in zona omogenea D3 destinata alle attività turistico/ricettive soggette alla stesura di preventivo piano attuativo mentre i mappali nn. 1, 3 e 7 ricadono parzialmente nella stessa zona omogenea D3 e parzialmente in zona E1 agricola di tutela ambientale e paesistica.

Nella stessa zona omogenea E1 giace l'intera consistenza del mappale n. 18 nonché parte di quella legata ai mappali nn. 16 e 91 che, per la residua porzione, ricadono invece in zona T8 agricola boschiva.

Sull'area vige il vincolo paesaggistico di cui alla Legge n. 1.497 del 1939 nonché il vincolo idrogeologico.

Il bene risulta essere pervenuto alla Progetto S.p.A. dalla Villa Torrigiani Roveta S.p.A. in forza dell'atto di compravendita steso dal notaio Antonino Ferrara di Varese in data 12/10/1998 che gli diede il n. 40.034 di Repertorio ed il n. 10.557 di Raccolta registrandolo

a Varese il 30/10/1998 al n. 1.905 della serie IV, trascrivendolo a Firenze il 20/10/1998 ai nn. 30.534/20.095, iscrivendolo a Firenze lo stesso 20/10/1998 ai nn. 30.535/6.712 e volturandolo a Varese il 16/11/1998 al n. 16.293 del Catasto Urbano ed al n. 8.933 del Catasto Terreni.

Alla società cedente il bene pervenne:

- per quel che concerne i mappali nn. 16 e 18 dall'atto di conferimento e di costituzione della società Azienda Agricola di Roveta S.r.l. di cui al rogito del notaio Niccolai steso in data 29/10/1986 e di cui al n. 6.586 di Repertorio ed al n. 2.072 di Raccolta, registrato a Firenze il 18/11/1986 al n. 13.956 e trascritto a Firenze il 27/11/1996 al n. 19.709 del registro particolare. A tale atto fece seguito quello di fusione per incorporazione dell'Azienda Agricola di Roveta S.r.l. nella Villa Torrigiani S.p.A. come da rogito dello stesso notaio Niccolai del 29/12/1989 e di cui al n. 10.619 di Repertorio ed al n. 3.682 di Raccolta, registrato a Firenze il 16/1/1990 al n. 554 e trascritto a Firenze il 17/1/1990 al n. 1.415 del registro particolare. Ancora successivamente la Villa Torrigiani S.p.A. assumeva la denominazione di Villa Torrigiani Roveta S.p.A. con delibera dell'assemblea dei soci del 14/5/1990 come da verbale dello stesso notaio Niccolai del 14/5/1990 di cui al n. 10.619 di Repertorio ed al n. 3.682 di Raccolta, registrato a Firenze il 30/5/1990 al n. 4.060 e come da successivo atto integrativo a rogito del medesimo notaio steso in data 9/9/1993 e di cui al n. 14.753 di Repertorio ed al n. 5.076 di Raccolta, registrato a Firenze il 29/9/1993 e trascritto a Firenze il 5/10/1993 al n. 13.606 del registro particolare;
- per tutti i restanti mappali dall'atto di compravendita steso con rogito del notaio Niccolai in data 4/2/1998 e di cui al n. 18.383 di Repertorio ed al n. 6.407 di Raccolta, registrato a Firenze il 24/2/1998 al n. 1.440 della serie I, trascritto a Firenze il 27/2/1998 al n. 3.880 del registro particolare.



Di questo asset, in sede d'originaria perizia, si valorizzò il contenitore edilizio stante che lo stesso risultava interessato da una locazione intercompany con attività in dismissione.

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 90, su un indice d'occupazione del 55% dei posti letto presenti e su ricavi da attività accessorie supposti in €/anno 80.000, si ha che:

- il ricavo da stanze è stimabile attualmente in €/anno 1.445.400,00 circa a fase d'avvio gestionale ultimata;
- il ricavo da servizi accessori è stimabile attualmente in circa €/anno 80.000,00 a fase d'avvio gestionale ultimata;
- il ricavo totale è stimabile attualmente in circa €/anno 1.525.400,00 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 305.000,00;
- il valore del contenitore edilizio di un'attività turistico/ricettiva avviata è stimabile attualmente in circa € 5.085.000,00 considerandone l'originaria destinazione a villa padronale storica.

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, 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	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