



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Condotte Immobiliare
S.p.A. in
Amministrazione
Straordinaria**

Valutazione dell'iniziativa
Centro Commerciale IBISCO -
Città Sant'Angelo (PE)

Macrolotto MA01-02 - Lotti L01,
L02

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

EXECUTIVE SUMMARY

Perimetro di valutazione

Il perimetro di valutazione della presente relazione di stima ("Relazione di Stima") è costituito dagli immobili costituenti l'iniziativa denominata Centro Commerciale IBISCO sita in Città Sant'Angelo (PE).

Gli immobili di cui alla presente Relazione di Stima costituiscono il macrolotto MA01-02, composto dai lotti L01 e L02.

Scopo della Valutazione e Base di Valore

La valutazione è stata richiesta dal Cliente per la vendita con modalità in asta degli asset rientranti nel proprio portafoglio immobiliare. La Base di Valore utilizzata è il *Valore di Mercato (Market Value – MV)* come definito dal Red Book.

Standard valutativi

La Relazione di Stima è stata svolta in conformità agli standard valutativi globali di valutazione RICS che incorporano gli IVS, secondo quanto previsto nel Red Book.

Destinazione d'Uso Prevalente

La destinazione d'uso dell'immobile/i è da considerarsi commerciale

Metodologie Valutative Utilizzate e Assunzioni Speciali

Le metodologie valutative utilizzate è stata:

- metodo finanziario reddituale (DCF)

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in 24/09/2020

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del 30/04/2019

Risultati della Valutazione

Di seguito si indicano i più probabili **Valore di Mercato** dei singoli lotti e dell'intero macrolotto.

Il più probabile **Valore di Mercato** del **Lotto L01** è, arrotondato, pari a:

€ 1.080.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.it  **(€ unmilioneottantamila/00)**

Il più probabile **Valore di Mercato** del **Lotto L02** è, arrotondato, pari a:

€ 1.080.000,00

(€ unmilioneottantamila/00)

Il più probabile **Valore di Mercato** del **Macrolotto MA01-02** è, arrotondato, pari a:

€ 2.160.000,00

(€ duemilionicentosessantamila/00)

MILANO
CANTIERI
1981

ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

La sottoscritta Cristina Mariarosa Pisanello ha ricevuto incarico da Patrigest S.p.A. (di seguito "Patrigest"), società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A., regulated by RICS, specializzata in studi di fattibilità e valutazioni di portafogli immobiliari, di redigere la presente Relazione di Stima, elaborata per Condotte Immobiliare S.p.A. in Amministrazione Straordinaria, contenente la descrizione dei diversi cespiti immobiliari costituenti il macrolotto MA01-02 e i singoli lotti L01 e L02, e di determinare il loro valore di mercato, al fine dell'utilizzo della stessa durante la procedura di vendita del macrolotto e dei lotti (di seguito "Incarico").

La Base di Valore utilizzata è il *Valore di Mercato (Market Value – MV)*, con ciò intendendosi: l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

Conformità agli Standard Valutativi

Le metodologie valutative e i format adottati ed il processo operativo, sono conformi a quanto disposto:

- dalla prassi internazionale IVS (International Valuation Standards);
- dal Red Book del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

La valutazione è stata elaborata per conto di Patrigest da Cristina Pisanello, Antonio Mastrodonato, Luca Petrella, Emanuele Cilia, in qualità di valutatori esterni, i quali dispongono delle competenze necessarie ovvero di una adeguata e aggiornata conoscenza del mercato specifico a livello locale e nazionale per svolgere l'incarico di valutazione e in grado di fornire una valutazione obiettiva e imparziale, sotto la responsabilità e la supervisione di Nadia Crisafulli, assicurandosi che la valutazione è stata svolta nel rispetto e in la conformità con gli standard RICS.

Dati e Materiale Utilizzato

Il documento di valutazione del patrimonio immobiliare si fonda su



1. Dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla proprietà:

- Le tabelle riepilogative delle superfici (consistenze) dei fabbricati e delle aree e delle relative destinazioni d'uso livello per livello aree esterne e cortilizie di pertinenza;
- Planimetrie del portafoglio immobiliare, sia delle porzioni edificate, sia delle aree cortilizie pertinenziali e comunque di tutte le aree di proprietà;
- Convenzioni, Vincoli urbanistici e/o ambientali, Servitù attive e passive;
- Foglio, Mappale e Particella su cui insiste la proprietà evidenziata in mappa;
- Inquadramento catastale e classe del cespite.

2. Sopralluoghi interni ed esterni dei beni immobiliari effettuati da personale tecnico di Patrigest S.p.A., nel mese di maggio 2019, al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale dell'immobile;
- caratteristiche intrinseche e classe di appartenenza dell'edificio;
- stato manutentivo.

3. Sull'analisi del mercato immobiliare di zona relativo al singolo bene immobile (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).

4. Sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico, processati con il metodo di stima ritenuto il più idoneo per l'elaborazione del più probabile valore di mercato del portafoglio immobiliare.

Assunzioni e limitazioni

Non sono oggetto dell'attività le verifiche dello stato locativo, dei titoli di proprietà, delle autorizzazioni edilizie, urbanistiche ed impiantistiche comunque denominate e le misurazioni di consistenza sia dei vani principali che accessori; per tali dati si farà esclusivo riferimento alle informazioni consegnateci dalla proprietà. Si è data per certa la rispondenza alle normative amministrative, di sicurezza, d'igiene e ambientali.

Riservatezza dei dati e limitazioni all'uso

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono strettamente confidenziali e riservati e redatti ad esclusivo beneficio della Committenza. La consegna e/o la visione del presente Report da parte di terzi non potrà avvenire se non previa autorizzazione scritta di Patrigest S.p.A. fatto salvo il caso in cui la consegna e la visione da parte di terzi sia indispensabile alla realizzazione dello specifico scopo per cui è stato richiesto il Report.

E' in ogni caso inteso che la consegna e/o la visione di copia del Report da parte di terzi avverrà sotto l'esclusiva responsabilità della Committenza, la quale dichiara di essere pienamente edotta, e di accettare, che Patrigest S.p.A. non assume alcuna responsabilità nei confronti di predetti terzi in relazione alla esibizione, alla divulgazione e al contenuto del Report medesimo.

Ricevendo il presente Report la Committenza esonera Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere o spesa nei quali la Committenza e/o terzi possa incorrere e/o debba sopportare e/o causare in relazione alla esibizione e/o divulgazione del Report a terzi, e si impegna a tenere Patrigest pregiudizio o danno dovesse in tal senso derivare loro.

Fermo l'esonero di qualsiasi responsabilità in capo a Patrigest di cui sopra, la Committenza è sin d'ora autorizzata a pubblicare Il Report su portali specializzati nella promozione di immobili venduti tramite aste giudiziarie e concorsuali".

Riepilogo Valori

Di seguito viene riportata la tabella riepilogativa dei singoli Lotti che compongono l'intero macrolotto localizzato nella città di Città Sant'Angelo.

Si riporta la destinazione d'uso, la superficie lorda, la superficie commerciale, i valori di mercato relativi ai singoli lotti e il valore relativo all'intero portafoglio immobiliare componente il Macrolotto .

PROV	COMUNE	DENOMINAZIONE	ID Lotto	FG	MAPP	SUB	CAT.	TIPOLOGIA ASSET	DESTINAZIONE D'USO	SLP (mq)	SUP. LORDA (mq)	SUP. COMM.LE (mq)	METODOLOGIA VALUTATIVA	MARKET VALUE
PE	Città Sant'Angelo	Capannone	L01	51	296	1	D/8	Prodotto Finito	Commerciale		4.417,92	2.567,66	DCF	1.080.000 €
		1 e 2	L02	51	296	2	D/8	Prodotto Finito	Commerciale		4.417,92	2.567,66	DCF	1.080.000 €
TOTALE MA 01-02											8.835,84	5.135,32		2.160.000 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



the mark of
property
professionalism
worldwide

METODOLOGIE ESTIMATIVE UTILIZZATE

Nella tabella di seguito si riportano le metodologie estimative utilizzate per la valutazione delle unità immobiliari, in base alla tipologia di asset in esame, alla destinazione d'uso. Le stesse metodologie, nel prosieguo, vengono elencate e definite dettagliatamente.

PROVINCIA	COMUNE	DENOMINAZIONE	ID Lotto	DESTINAZIONE D'USO	METODOLOGIA VALUTATIVA
PE	Città Sant'Angelo	Capannone1 e 2	L01	Commerciale	DCF
			L02	Commerciale	DCF

Il metodo finanziario reddituale (DCF)

Questo criterio estimativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, è risultato essere il più idoneo al fine di rappresentare adeguatamente il valore reale dei cespiti in esame, suscettibili di essere acquisiti sia come beni immobili per utilizzo diretto (uso strumentale) sia ai fini d'investimento, poiché fonte di reddito perdurante da canoni di locazione.

L'assunto alla base dell'approccio reddituale consiste nel fatto che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l'acquisto del bene un costo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

Il valore del cespite, quindi, è funzione dei benefici economici che verranno da questo generati.

Per l'elaborazione della valutazione è stato utilizzato il canone di locazione annuo in essere (**Annualized Rent**), fornito dalla Committente e relativo ai singoli contratti di locazione per ogni immobile, mentre per le porzioni sfitte è stato considerato un canone di locazione unitario di mercato (**ERV**).

Per l'elaborazione del **Market Value** si sono indicizzati i canoni attualmente percepiti per le porzioni locate e quelli di mercato per le porzioni sfitte considerando uno scenario temporale compreso tra i 12 e i 18 periodi a seconda della destinazione d'uso dell'immobile e della situazione dei contratti di locazione in essere.





Nel modello si è quindi ipotizzata la vendita dell'immobile all'ultimo periodo con un valore ottenuto per capitalizzazione del reddito operativo relativo a quel periodo ad un tasso di capitalizzazione (**Cap Rate**) d'uscita, adeguato per ogni singolo immobile.

Tale valore di dismissione viene a sommarsi al reddito ricavato al quindicesimo periodo, per poi essere scontato al momento iniziale con un opportuno tasso di attualizzazione (**Discount Rate**) adeguato per ogni singolo immobile.

Per la determinazione del MV di seguito elenchiamo i principali *drivers* della valutazione:

I costi

A gravare sul reddito della proprietà insistono dei costi, alcuni dei quali sono costanti lungo tutta la durata del dcf, altri sono presenti solo in alcuni anni:

- Riserva per spese e manutenzione straordinaria: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
- Gestione amministrativa: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
- I.M.U. sulla proprietà: fornita dalla Committente o in alternativa il calcolo è stato fatto in forma parametrica;
- Assicurazione: fornita dalla Committente o in alternativa il calcolo è stato fatto in forma parametrica;
- Spese di commercializzazione locazione: calcolate sul reddito lordo del primo anno;
- Spese innovazioni e migliorie nuove locazioni (Tenant Improvements): calcolate in €/Mq sulla base delle condizioni e tipologia dei vari immobili;
- Eventuali Capex: fornite dalla Committente;
- Il modello non considera l'Iva e l'imposizione fiscale.

All'ultimo periodo, cioè quando si ipotizza la cessione di ogni singolo immobile, si considerano anche le spese relative alla commercializzazione del cespite, che possono essere stimate nella misura del 2% del valore di realizzo.

Alla scadenza dei contratti di locazione, come già indicato nei costi di cui sopra, abbiamo ipotizzato di dover sostenere dei costi di miglioramento degli spazi (Tenant Improvements), al fine di locare gli spazi a nuovi conduttori; tali costi prevedono interventi di



ristrutturazione leggera come ad esempio la tinteggiatura delle pareti, redistribuzione interna degli spazi, (ecc.). Per tali interventi abbiamo stimato un costo prudenziale calcolato in €/Mq sulla base delle condizioni e sulla tipologia dei vari immobili.

I ricavi

I ricavi sono costituiti dalla locazione delle superfici di ogni immobile.

Il canone di locazione è stato fornito, per le porzioni locate dalla Committente ed è relativo ai singoli contratti di locazione in essere per ogni singolo immobile. Per le porzioni attualmente sfitte è stato considerato un canone di locazione di mercato.

L'andamento dei flussi di cassa adotta le seguenti puntualizzazioni:

- Continuità di percepimento dei canoni relativi agli spazi in locazione, con andamento allineato al recupero dell'inflazione;
- Tutti i flussi sono stati imputati al momento del loro generarsi;
- A fini prudenziali i canoni contrattuali sono aumentati annualmente del 75% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo;
- I canoni di mercato sono aumentati del 100% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo sino al momento in cui non vengono applicati su una nuova locazione, dopo di che cresceranno nuovamente del 75% dell'indice ISTAT.

I tassi

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari).

Nello sviluppo dei calcoli si ipotizza:

- tasso di attualizzazione o di sconto (wacc);
- tasso di capitalizzazione del reddito al momento del disinvestimento finale (exit cap rate).

Quantificati, quindi, i redditi operativi annuali, dati dalle differenze tra il totale dei ricavi e il totale dei costi di ogni periodo, si è proceduto a calcolare, con il tasso di sconto assunto, i valori attualizzati all'inizio del primo periodo. La somma dei ricavi scontati all'attualità relativi a tutti i periodi dello scenario corrisponde al *Market Value* di ogni singolo immobile del portafoglio.

Nota Metodologica

Nel metodo finanziario-reddituale, se l'immobile risulta sfitto e si ipotizza la locazione a mercato, ove opportuno bisogna prevedere:

- STEP UP: incentivi per la locazione dello spazio ad un unico conduttore (monotenant);
- TAKE UP: assorbimento di varie unità a molteplici conduttori (pluritenant).

Il dettaglio di eventuali take up/step up viene indicato nella scheda descrittiva presente nell'Allegato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



the mark of
professionalism
worldwide

Valore di Mercato (MV)

Di seguito si indicano i più probabili **Valori di Mercato** dei singoli lotti e dell'intero macrolotto.

Da quanto precede e dalle elaborazioni di seguito riportate (allegati), il più probabile **Valore di Mercato** del **Lotto L01** è, arrotondato, pari a:

€ 1.080.000,00



(€ unmilioneottantamila/00)

Da quanto precede e dalle elaborazioni di seguito riportate (allegati), il più probabile **Valore di Mercato** del **Lotto L02** è, arrotondato, pari a:

€ 1.080.000,00

(€ unmilioneottantamila/00)

Da quanto precede e dalle elaborazioni di seguito riportate (allegati), il più probabile **Valore di Mercato** del **Macrolotto MA 01-02** è, arrotondato, pari a:

€ 2.160.000,00

(€ duemilionicentosessantamila/00)

Milano, 24/09/2020

Arch. Cristina Mariarosa Pisanello

Cristina Mariarosa Pisanello
Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2020 e questo giorno UNQUE del mese di OTTOBRE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa LA Signora CRISTINA MARIAROSA PANELLO nata a MILANO il 23/04/1972, residente in SESTO SAN GIOVANNI prov. (MI) in via e DANELLI, 95, identificato con documento CI n° CAG6A95A rilasciato da CORUNE DI MILANO il 25/07/2017 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 24/09/2020 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit A ai sensi di legge¹ LA comparsante 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".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.


IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dessa Anna PRATICO


dichiarato
PANELLO
CRISTINA
MARIAROSA
architetto
13426

NOTA BENE:

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

¹ Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.