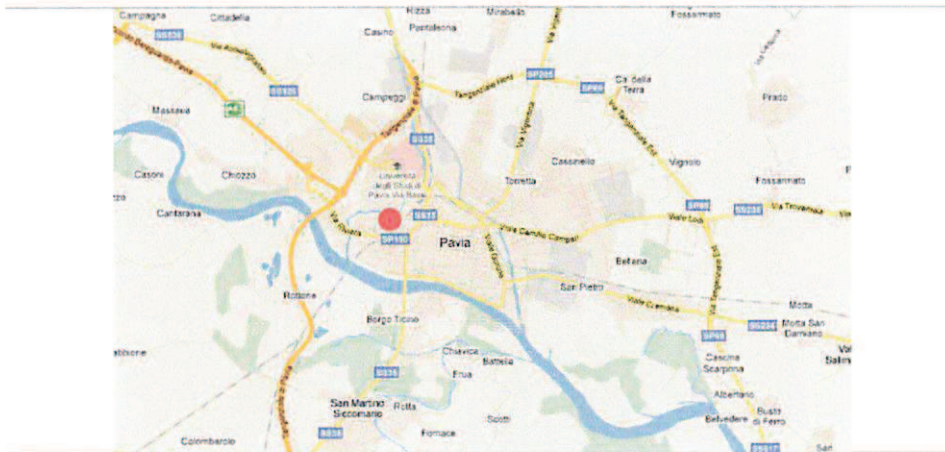


APPENDICE A. LOCALIZZAZIONE

MACRO LOCALIZZAZIONE



MICRO LOCALIZZAZIONE



APPENDICE B. FOTOGRAFIE



INGRESSO AREA NECA DA VIA BRICHETTI



VISTA DELL'IMMOBILE EX RISERIA



VISTA DELL'AREA NECA DALLA ROTONDA DEI LONGOBARDI



VISTA DELL'AREA NECA DALLA ROTONDA DEI LONGOBARDI



VISTA DELL'AREA NECA DALLA ROTONDA DEI LONGOBARDI



VISTA DELLO SCALO FERROVIARIO ATTIGUO ALL'AREA NECA



VISTA DELL'AREA



VISTA DELL'AREA



VISTA DELL'AREA



VISTA DELL'AREA



VISTA DELL'AREA



VISTA DELL'AREA



VISTA DELL'AREA



VISTA DELL'AREA



VISTA DELL'AREA



VISTA DELL'AREA

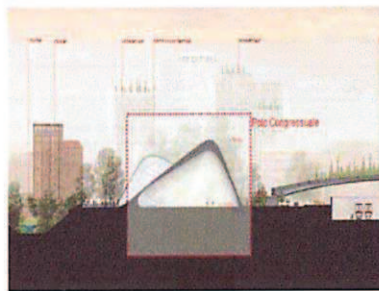
APPENDICE C. PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE



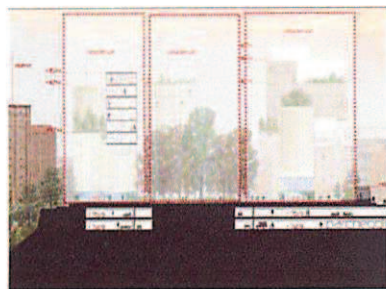
MASTERPLAN AREA NECA



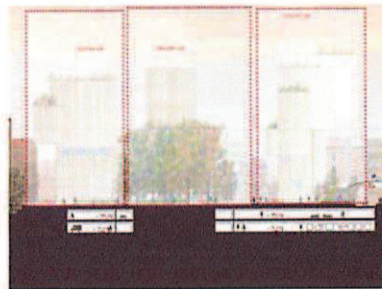
PARTICOLARE FACCIATA



SEZIONE DI PROGETTO: POLO CONGRESSUALE

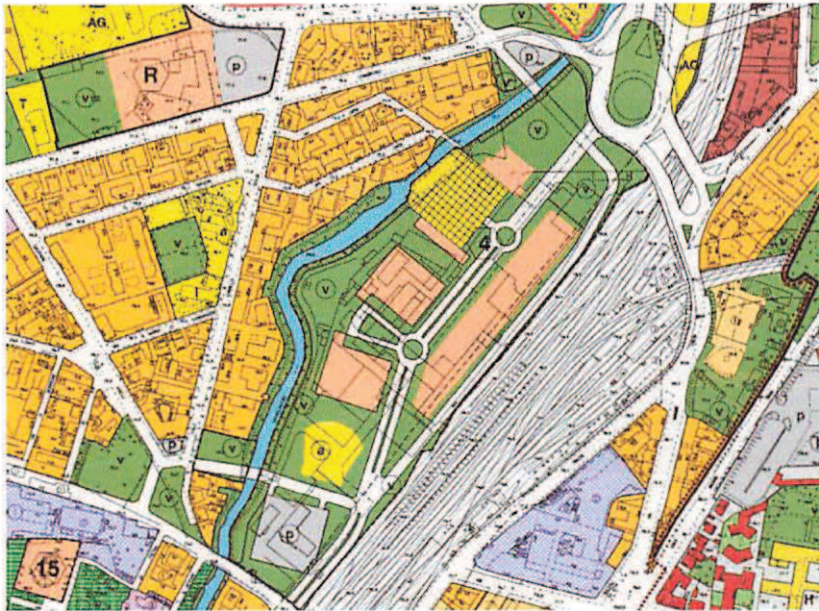


SEZIONE DI PROGETTO: RESIDENZE E PARCO URBANO





SEZIONE DI PROGETTO: RESIDENZE E PARCO URBANO

APPENDICE D. STRALCIO PRG



Stralcio PRG del Comune di Pavia

Ove indicato:	
	Area di concentrazione dell'edificato
	Area per la viabilità principale
	Area per servizi
	Area libere pertinenza
	Nuovi spazi pubblici
	B. Area di trasformazione (Art. 17)

Legenda

Area per servizi urbani	
	Istruzione inferiore
	Istituzioni e uffici pubblici
	Altre attrezzature di interesse comune
	Chiese monumentali
	Parchi e verde attrezzato
	Attrezzature sportive
	Verde stradale di arredo
	Verde alberato
	Parcheggi

Legenda

APPENDICE E. COMPARATIVI DI MERCATO

DESCRIZIONE	SOGGETTO	COMP 1		COMP 2		COMP 3		COMP 4	
		Descrizione	Prezzo Richiesto	Descrizione	Prezzo Richiesto	Descrizione	Prezzo Richiesto	Descrizione	Prezzo Richiesto
Città	Pavia	Pavia	€ 374.000	Pavia	€ 255.000	Pavia	€ 630.000	Pavia	€ 260.000
Zona - Località	Semicentro	Semicentro		Periferia		Centro		Periferia	
Destinazione d'uso	Residenziale	Residenziale		Residenziale		Residenziale		Residenziale	
Tipologia	Appartamento	Appartamento		Appartamento		Appartamento		Appartamento	
Superficie	Media 90 mq	138		94		122		90	
Anno	In progetto	Nuovo		Nuovo		Completamente Ristrutturato		Nuovo	
Piano	Intermedio	Terra		Ultimo		Ultimo		Terra	
Area esterna o Terrazze	Si	Si		Si		Si		Si	
Prezzo Richiesto		€ 374.000		€ 255.000		€ 630.000		€ 260.000	
PONDERAZIONE									
Sconto proposta		5%		5%		5%		5%	
Valore €/mq		2.575		2.577		4.906		2.744	
PONDERAZIONE									
LOCALIZZAZIONE	Ottima	Inferiore		Inferiore		Superiore		Inferiore	
QUALITA' ARCHITETTONICA*	Alta	Inferiore		Inferiore		Comparabile		Inferiore	
TAGLIO DIMENSIONALE	Medio	Inferiore		Comparabile		Superiore		Comparabile	
PIANO	Intermedio	Inferiore		Comparabile		Superiore		Inferiore	
SERVIZI DI ZONA	Elevati	Comparabile		Inferiore		Superiore		Inferiore	
PONDERAZIONE FINALE %		30%		30%		-25%		25%	
VALORE DI MERCATO DOPO LA PONDERAZIONE €/mq		3.347		3.350		3.679		3.431	

* la qualità architettonica è ipotizzata alta

CANONE STIMATO DOPO LA PONDERAZIONE (€/mq)		
MAX	€ 3.325	Arrotondato a € 3.300
Min	€ 2.969	Arrotondato a € 3.000
Media	€ 3.165	Arrotondato a € 3.200

APPENDICE F. METODO DELLA TRASFORMAZIONE - VALORE DI MERCATO

ANNO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTALE
Ricavi											
RESIDENZIALE	0%	0%	0%	20%	40%	20%	10%	5%	5%	0%	100%
	-	-	-	19.268.200	38.536.400	19.268.200	9.634.100	4.817.050	4.817.050	-	96.341.000
TURISMO	0%	0%	0%	0%	10%	40%	20%	20%	10%	0%	100%
	-	-	-	-	1.650.000	6.600.000	3.300.000	3.300.000	1.650.000	-	16.500.000
RECREATIVO	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
	-	-	-	-	-	-	25.500.000	-	-	-	25.500.000
PRODUTTIVO	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
	-	-	-	-	-	-	-	2.500.000	-	-	2.500.000
FITNESS	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	-	-	-	2.100.000	-	-	-	-	-	-	2.100.000
CONGRESSUALE ESPOSITIVO	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
	-	-	-	-	-	-	6.600.000	-	-	-	6.600.000
COMMERCIALE	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	100%
	-	-	-	-	-	3.750.000	3.750.000	-	-	-	7.500.000
PARCHeggi - INTERBATTI PUBBLICI	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTALE INGASSI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTI DI SVILUPPO											
	-	-	-	21.465.200	40.186.400	29.618.200	48.784.100	10.617.550	6.467.950	-	157.141.000
RESIDENZIALE	0%	0%	20%	40%	40%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	0	0	6.095.200	12.111.400	12.111.400	0	0	0	0	0	30.278.400
TURISMO	0%	0%	0%	20%	40%	40%	0%	0%	0%	0%	100%
	0	0	0	1.210.000	2.420.000	2.420.000	0	0	0	0	6.050.000
RECREATIVO	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	100%
	0	0	0	0	6.800.000	6.800.000	0	0	0	0	13.600.000
PRODUTTIVO	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
	0	0	0	0	0	0	1.875.000	0	0	0	1.875.000
FITNESS	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	0	0	1.000.000	0	0	0	0	0	0	0	1.000.000
CONGRESSUALE ESPOSITIVO	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	100%
	0	0	0	0	1.800.000	1.800.000	0	0	0	0	3.600.000
COMMERCIALE	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	0	0	0	0	1.250.000	1.250.000	0	0	0	0	2.500.000
PARCHeggi - INTERBATTI PUBBLICI	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
COSTI IMPREVISTI	5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	352.286	728.572	1.219.072	551.000	93.750	0	0	0	2.945.180
COMPENSI PROFESSIONALI	5%	5%	20%	20%	20%	20%	15%	0%	0%	0%	100%
	294.518	294.518	1.178.072	1.178.072	1.178.072	1.178.072	589.036	0	0	0	5.890.360
ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO AL COSTO DI COSTRUZIONE	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	100%
	0	0	0	5.772.894	5.772.894	5.772.894	0	0	0	0	22.891.175
MARKETING	2%	0	0	420.364	803.708	590.364	995.682	212.341	129.341	0	3.142.200
COSTI TOTALI	294.518	294.518	14.309.472	25.630.342	31.305.236	19.964.330	3.533.468	312.341	129.341	0	93.773.535
Flussi di Cassa Netti	-294.518	-294.518	-14.309.472	-1.102.142	6.881.194	10.553.870	45.250.632	10.604.709	6.337.709	0	63.367.465
Perodi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Tasso di sconto	0,00%	0,55%	0,63%	0,51%	0,63%	0,43%	0,37%	0,16%	0,84%	0,47%	
Flussi di Cassa Netti Scontati	-256.103	-222.658	-9.408.710	-644.458	3.421.170	4.561.739	17.011.389	3.401.318	1.801.572	0	19.646.209
VALORE DI MERCATO DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE	€ 19.646.209										
Investimenti	€ 19.600.000										

APPENDICE G. COSTO DI COSTRUZIONE

COSTI DI COSTRUZIONE				
COSTI BASE DI COSTRUZIONE				
SLP	SUPERFICIE DI PROGETTO	COSTO BASE DI COSTRUZIONE		
		n	€/mq	€/n°
RESIDENZIALE	27.526		1.100	30.278.600
TERZIARIO	5.500		1.100	6.050.000
RICETTIVO	8.500		1.600	13.600.000
PRODUTTIVO	2.500		750	1.875.000
SERVIZI ALLA PERSONA	1.000	-	1.000	1.000.000
CONGRESSUALE ESPOSITIVO	3.000	-	1.200	3.600.000
COMMERCIALE	2.500	-	1.000	2.500.000
Totale	50.526	-		€ 58.903.600
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE				€ 58.903.600
<i>Costi Imprevisti</i>			5,00%	€ 2.945.180
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE				€ 61.848.780
COMPENSI PROFESSIONALI				
spese generali e project management			3,00%	€ 1.767.108
costi di progettazione			2,50%	€ 1.472.590
Direzione Lavori e gestione cantiere			1,00%	€ 589.036
Direzione Lavori Impianti (riscaldamento, ventilazione, condizionamento)			1,00%	€ 589.036
Ingegnere strutturale			1,00%	€ 589.036
Salute e Sicurezza			1,00%	€ 589.036
Collaudo			0,50%	€ 294.518
TOTALI COMPENSI PROFESSIONALI			10,00%	€ 5.890.360
				€ 67.739.140
TOTALE			arrotondato a	€ 67.740.000

APPENDICE G1. TASSO DI SCONTO

AREA NECA		moneta costante		moneta corrente	
Pavia					
Mezzi propri	40,00%	29,62%	11,85%	32,21%	12,88%
Mezzi terzi	60,00%	4,89%	2,93%	6,99%	4,19%
Tasso per investimento a moneta costante			14,78%		
Tasso per investimento a moneta corrente				17,08%	
arrotondato a:			15,00%		
CALCOLO RITORNO MEZZI PROPRI					
Titoli di stato	4,51%	BTP 10 anni - Media Rendimenti ultimi 10 anni			
Inflazione	2,00%	FOI medio ultimi 10 anni (senza tabacchi)			
Titoli di stato deflazionati	2,46%				
Illiquidità	10,00%	100-1000 bps			
Rischio settore d'investimento	15,00%	50-1500bps			
Totale costante	29,62%				
Totale corrente	32,21%				
CALCOLO RITORNO MEZZI DI TERZI					
Euribor sei mesi	0,93%	Euribor 6 mesi al 30 giugno 2012			
Inflazione	2,00%	FOI medio ultimi 10 anni (senza tabacchi)			
Euribor deflazionato	-1,05%				
Spread rischio investimento	6,00%	100-1000 bps			
Totale costante	4,89%				
Totale corrente	6,99%				

APPENDICE H. TERMINI, CONDIZIONI E ASSUNZIONI GENERALI

Trattasi di termini, condizioni assunzioni e limiti della valutazione sulla cui base vengono preparati generalmente i rapporti di valutazione della scrivente. Si applicano alla valutazione contenuta nel presente rapporto salvo dove diversamente specificato in dettaglio nei paragrafi precedenti del presente rapporto. Nel caso in cui qualunque di queste assunzioni si rivelasse inesatta, la valutazione andrebbe rivista.

BASE/BASI DEL VALORE

L'unità immobiliare è valutata sulle seguenti basi:

VALORE DI MERCATO

DTZ S.p.A. ha fatto riferimento ai criteri di valutazione riportati al Titolo V Capitolo IV della Banca d'Italia 14/04/2005 in particolare al paragrafo 2.5. Beni Immobili.

Il Valore di Mercato si valuta in conformità alla Practice Statement 3.2 del "RICS Appraisal and Valuation Standards (the "Red Book")". Le valutazioni basate sul Valore di Mercato (MV) devono adottare la definizione e il modello concettuale stabiliti dal Comitato per gli Standard Internazionali di Valutazione (IVSC).

"Per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

©IVSC 2007"

CONSIDERAZIONI PUBBLICATE NELL'INTERNATIONAL VALUATION STANDARD 1

3.2 Si usa il termine Proprietà in quanto l'elemento centrale di questi standard è la valutazione delle proprietà immobiliari. Poiché gli Standard comprendono la rendicontazione finanziaria, per un'applicazione più generale della definizione si può utilizzare il termine Cespite. Ogni elemento della definizione ha una propria rilevanza concettuale.

3.2.1 "L'ammontare stimato ..."

Si riferisce a un prezzo espresso in termini monetari (di solito nella valuta locale) pagabile per la proprietà a fronte di una transazione a condizioni concorrenziali.

Il Valore di Mercato si misura come il prezzo più probabile che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data di valutazione, attenendosi alle condizioni di cui alla definizione di Valore di Mercato.

È il prezzo migliore che il venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente può ragionevolmente pagare.

Questa valutazione esclude specificamente un valore stimato incrementato o decrementato a causa di condizioni o circostanze speciali, come termini di finanziamento/pagamento, accordi atipici, operazioni di sale and leaseback, considerazioni o concessioni particolari accordate da una qualsiasi persona correlata alla vendita o qualsiasi elemento riconducibile al concetto di Valore Speciale.

3.2.2 "... una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata ..."

Fa riferimento al fatto che il valore di una proprietà è un ammontare stimato, anziché un prezzo di vendita predeterminato o effettivo. È il prezzo a cui il mercato prevede che debba concludersi, alla data di valutazione, una transazione che soddisfa tutti gli altri elementi della definizione di Valore di Mercato.

3.2.3 "... alla data di valutazione ..."

Richiede che il Valore di Mercato stimato sia riferito a un momento specifico, cioè a una data determinata. Poiché i mercati e le condizioni di mercato possono mutare, in un diverso momento il valore stimato può essere non più corretto o appropriato.

L'ammontare della valutazione deve rispecchiare lo stato attuale e le circostanze del mercato alla data effettiva di valutazione e non ad una data passata o futura.

La definizione presume anche che la compravendita e il perfezionamento del relativo contratto avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione del prezzo che potrebbe altrimenti aver luogo.

3.2.4 "... tra un acquirente interessato..."

Fa riferimento a una persona motivata, ma non costretta, ad acquistare.

Questo tipo di acquirente non è né troppo desideroso, né determinato ad acquistare a qualsiasi prezzo; inoltre, effettua gli acquisti in conformità alle condizioni reali e alle aspettative del mercato corrente, anziché di un mercato immaginario o ipotetico di cui non si può dimostrare o prevedere l'esistenza. Il presunto acquirente non pagherebbe un prezzo superiore a quello imposto dal mercato.

L'attuale proprietario è compreso tra coloro che costituiscono "il mercato". Il valutatore non deve formulare assunzioni non realistiche riguardo alle condizioni del mercato, né presupporre un Valore di Mercato di livello superiore a quello ragionevolmente ottenibile.

3.2.5 "... un venditore interessato ..."

Non è un venditore troppo desideroso, né costretto a vendere e quindi pronto ad accettare qualsiasi prezzo, né disposto ad attendere eccessivamente per ottenere un prezzo non considerato ragionevole sul mercato del momento.

Il venditore interessato è motivato a vendere la proprietà alle condizioni e al miglior prezzo ottenibile sul (libero) mercato dopo un'adeguata commercializzazione, a prescindere dal prezzo specifico. Le circostanze reali del proprietario effettivo non rientrano tra queste considerazioni, perché il "venditore interessato" è un proprietario ipotetico.

3.2.6 "... in una transazione a condizioni concorrenziali ..."

Si tratta di una transazione che avviene tra parti fra le quali non intercorre un rapporto particolare o speciale (come, per esempio, tra una società capogruppo e una controllata, o tra un proprietario e un inquilino) a motivo del quale il livello di prezzo può essere inusuale per il mercato o incrementato a causa di un elemento del Valore Speciale (vedere IVS 2, paragrafo 3.8). Si presume che la transazione al Valore di Mercato avvenga tra parti non collegate, ciascuna delle quali agisce in modo indipendente.

3.2.7 "... dopo un'adeguata commercializzazione ..."

Questa espressione significa che la proprietà deve essere offerta sul mercato nel modo più indicato a consentirne la vendita al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile, in conformità alla definizione di Valore di Mercato. La durata del periodo in cui la proprietà è messa sul mercato può variare a seconda delle condizioni del mercato stesso, ma deve essere sufficiente a permettere di sottoporre la proprietà all'attenzione di un numero adeguato di potenziali acquirenti. Il periodo in cui la proprietà è messa in vendita deve essere anteriore alla data di valutazione.

3.2.8 "... in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela ..."

Questa definizione presume che sia l'acquirente interessato che il venditore interessato siano ragionevolmente informati sulla tipologia e le caratteristiche della proprietà, i suoi impieghi effettivi e potenziali e le condizioni del mercato alla data di valutazione.

Si presume inoltre che ciascuno di essi agisca nel proprio interesse con conoscenza e con cautela, in modo da realizzare il prezzo migliore per la rispettiva posizione nella transazione.

La cautela si valuta facendo riferimento alle condizioni del mercato alla data di valutazione, non avvalendosi di conoscenze e informazioni maturate successivamente alla data di valutazione.

Non è necessariamente incauto per un venditore cedere la proprietà su un mercato in calo a un prezzo inferiore rispetto ai livelli precedenti. In tali casi, e ciò vale anche per altre situazioni di acquisto e vendita su mercati caratterizzati da prezzi variabili, l'acquirente o il venditore cauto agisce in conformità alle migliori informazioni commerciali disponibili al momento.

3.2.9 "... e senza coercizioni"

Questa espressione indica che ciascuna parte è motivata a intraprendere la transazione, ma non è obbligata né indebitamente costretta a portarla a termine.

3.3 Per Valore di Mercato si intende il valore di una proprietà stimata al netto dei costi di vendita o di acquisizione e degli oneri fiscali correlati.

©IVSC 2007 IVS 1 par. 3.2 e 3.3

CANONE DI MERCATO

Il Valore di Mercato si valuta in conformità alla Practice Statement 3.3 del "RICS Appraisal and Valuation Standards (the "Red Book")". Le valutazioni basate sul Canone di Mercato (MR) devono adottare la definizione formulata dal Comitato per gli standard internazionali di valutazione.

"Canone di mercato: l'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di essa, dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

Ogni volta che si indica il Canone di Mercato, occorre anche definire i "termini contrattuali adeguati" che esso rispecchia.

©IVSC, LG 2, par. 3.1.9.1"

COMMENTO

La definizione di Canone di Mercato è la definizione di Valore di Mercato (MV) modificata sostituendo i termini: acquirente interessato e venditore interessato con i termini: locatore interessato e conduttore interessato, e aggiungendo un'assunzione secondo la quale la concessione in locazione avverrà sulla base di "termini contrattuali adeguati".

Questa definizione deve essere applicata in conformità al modello concettuale di Valore di Mercato di cui al PS 3.2, insieme al seguente commento supplementare:

1.1 "...locatore e un conduttore, entrambi interessati alla transazione..."

La modifica della descrizione delle parti rispecchia semplicemente la tipologia della transazione. Il locatore interessato ha le stesse caratteristiche del venditore interessato, e il conduttore interessato ha le stesse caratteristiche dell'acquirente interessato, salvo che il termine "prezzo" nel commento interpretativo al Valore di Mercato deve essere cambiato in "canone di locazione", il termine "cedere" deve essere cambiato in "locare" e il termine "acquistare" deve essere cambiato in "prendere in locazione".

1.2 "...termini contrattuali adeguati..."

Il Canone di Mercato varia notevolmente a seconda dei termini del contratto di locazione. Le condizioni di locazione adeguate di norma rispecchiano la prassi del mercato in cui la proprietà è situata, anche se per determinati scopi può essere necessario stabilire condizioni diverse. Il canone di mercato è influenzato da fattori come la durata della locazione, la frequenza degli aggiornamenti del canone e la responsabilità delle parti in materia di manutenzione e spese. In alcuni Stati, gli aspetti legislativi possono limitare i termini che si possono concordare o influire sull'impatto dei termini del contratto, quindi devono essere presi in considerazione ove opportuno.

I valutatori devono pertanto aver cura di definire in modo chiaro i termini principali del contratto di locazione che si assumono quando si indica il Canone di Mercato. Se è una regola del mercato che le locazioni comprendano un pagamento o una concessione di una parte nei confronti dell'altra come incentivo a sottoscrivere il contratto di locazione, e ciò è rispecchiato dal livello generale dei canoni su cui si raggiunge un accordo, il Canone di Mercato deve essere espresso anche su questa base. La tipologia dell'incentivo assunto deve essere dichiarata dal valutatore insieme ai termini del contratto di locazione. Di norma il Canone di Mercato è usato per indicare l'ammontare a cui può essere locata una proprietà

libera, o a cui può essere nuovamente locata una proprietà già concessa in locazione alla scadenza del contratto esistente.

Il Canone di Mercato non costituisce una base adeguata per la definizione dell'ammontare del canone di locazione pagabile in conformità a una clausola di aggiornamento del canone in un contratto di locazione, per cui si devono usare le definizioni e le assunzioni effettive.

TASSE E ONERI ACCESSORI

Nessuna rettifica è stata apportata per riflettere imposte di bollo e di registro, e oneri accessori (diritti notarili, commissioni di intermediazione, eventuali costi di due diligence, ecc.) a carico del potenziale acquirente, e il valore indicato è quindi da intendersi al netto di tali imposte ed oneri accessori. Nessuna rettifica è stata apportata per riflettere eventuali tasse connesse alla transazione dell'immobile all'atto della vendita; mentre è stata apportata una rettifica per riflettere eventuali oneri accessori connessi all'uscita dall'investimento, stimati nella misura del 2,0% circa sul prezzo di vendita.

IVA

Il valore di mercato dell'immobile e i canoni di locazione compresi nel presente rapporto di valutazione non tengono in considerazione l'ammontare dell'imposta sul valore aggiunto e sono pertanto da considerarsi come valori IVA esclusa.

CONDIZIONI DELLE STRUTTURE E DEI SERVIZI, MATERIALI DANNOSI, IMPIANTI E MACCHINARI

Si è prestata la dovuta attenzione alle condizioni dell'immobile e all'apparente stato di manutenzione. Tuttavia, non sono state visitate alcuni spazi dell'immobile, né parti della struttura che risultano coperti, invisibili o inaccessibili. Non è quindi possibile confermare che l'immobile sia strutturalmente stabile e libero da difetti. Si presume che l'immobile non sia oggetto di processi di putrefazione, infestazione, né di trattamenti chimici tossici o difetti strutturali e progettuali al di fuori di quelli eventualmente indicati nel presente rapporto di valutazione e nelle relative appendici.

Non sono previste ulteriori verifiche per determinare l'eventuale presenza o utilizzo di materiali dannosi impiegati nella costruzione o nel corso di susseguenti modifiche, e non è quindi possibile confermare che l'immobile non presenti rischi. Ai fini della presente valutazione, si assume che l'effettuazione tali verifiche non rivelerebbero la presenza di tali materiali dannosi. Non sono state svolte altre verifiche geologiche, minerarie, o di altro genere per accertare che il sito sia libero da difetti nelle fondamenta. Si presume che le qualità portanti del sito su cui insiste l'immobile siano sufficienti per sostenere gli edifici ivi costruiti. Si assume inoltre che non esistano condizioni anormali nel suolo, né reperti archeologici tali da poter condizionare negativamente l'occupazione, lo sviluppo oppure il valore di mercato presente o futuro dell'immobile. Nessuna verifica è stata svolta sul corretto funzionamento degli impianti elettrico, elettronico, idrico, e di riscaldamento, né su altre attrezzature o servizi.

Ciò nonostante, si presume che tutti i servizi funzionino in maniera soddisfacente. Non si è tenuto conto nella presente valutazione di impianti o macchinari che non siano a servizio diretto dell'immobile. Sono state appositamente escluse tutte le parti di impianti, macchinari, e attrezzature installati interamente o in diretta connessione alle attività dei conduttori. Sono anche stati esclusi mobili, arredamenti, accessori, veicoli, eventuali giacenze e attrezzature varie. Nel fornire consulenze e valutazioni riguardo al valore dell'immobile, DTZ Italia S.p.A., le società collegate e i suoi dipendenti qualificati richiedono espressamente che il Cliente e/o eventuali terze parti accettino il fatto che il presente rapporto di valutazione non offre alcun riferimento né fornisce alcuna garanzia riguardo alla condizione della struttura, delle fondamenta, del suolo e dei servizi dell'immobile oggetto di valutazione.

QUESTIONI AMBIENTALI

DTZ non ha eseguito verifiche in relazione alla presenza effettiva o potenziale di contaminazione nel suolo o negli edifici, e di presumere che qualora venissero

eseguite delle verifiche a tale scopo, non produrrebbero risultati tali da incidere sul valore dell'immobile. Non è stata svolta alcuna verifica da parte della scrivente circa gli usi passati dell'immobile stesso o degli immobili circostanti, per stabilire la contaminazione potenzialmente causata da tali usi e tali siti, e quindi si presume l'assenza di alcuna forma di contaminazione. Nel corso di una trattativa di acquisizione, gli eventuali acquirenti potrebbero richiedere ulteriori verifiche per accertare ogni rischio prima di chiudere la transazione. Se in seguito si verificasse la presenza di contaminazione nell'immobile o nei terreni circostanti, oppure si verificasse che gli spazi sono stati usati o sono tuttora utilizzati per attività contaminanti, il valore riportato nel presente rapporto potrebbe subire una consistente riduzione.

SUPERFICI

Il Cliente ha fornito alla scrivente le superfici necessarie per la valutazione. Si è fatta l'Assunzione che le superfici fornite siano state calcolate in conformità alla prassi italiana e che possano quindi essere utilizzate come base per le analisi svolte al fine della determinazione dei canoni di locazione attesi di mercato e del valore di mercato dell'immobile in oggetto.

CONCESSIONI EDILIZIE

Come richiesto, si presume che l'immobile in oggetto sia stato edificato in totale conformità con le norme urbanistiche e con tutte le necessarie concessioni edilizie, e si presume che l'immobile non sia soggetto a questioni rimaste in sospeso in relazione a costruzione, utilizzo o occupazione. È consigliabile richiedere una verifica ai propri consulenti legali e di informare la scrivente nel caso ci siano questioni in sospeso dato che ciò potrebbe incidere sul valore di mercato dell'immobile in oggetto.

TITOLI DI PROPRIETÀ

Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine. Sono stati presi in considerazione i contenuti degli Atti di Proprietà (gli "Atti") del Cliente, i quali si riflettono nelle valutazioni. Fatto salvo quanto rivelato dagli Atti, si fa l'assunzione che la piena proprietà dell'immobile sia libera da ipoteche, servitù, vincoli, dispute o altri gravami di sorta. Si precisa che non abbiamo effettuato alcuna autonoma verifica circa i titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche, verifica delle strutture, autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VVFF, Ufficio d'Igiene, né alcuna indagine presso gli enti competenti e che, pertanto, DTZ Italia non si assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia espressa o sottintesa, circa la completezza, veridicità e correttezza delle informazioni ricevute, sia scritte che verbali.

INFORMAZIONI FORNITE

Si fa l'Assunzione che tutte le informazioni fornite dal Cliente sull'immobile sono complete e corrette, e il presente Rapporto di Valutazione contiene una dichiarazione specifica in merito a questo punto.

Si fa l'Assunzione che i dettagli di tutte le questioni che possono incidere sul valore di cui il Cliente è a conoscenza, quali i futuri contratti di affitto, indicizzazioni dei canoni di affitto, e questioni in sospeso in ambito legislativo ed edile siano stati forniti alla scrivente e che essi sono aggiornati.

MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.



SOCIETÀ DELL'ACQUA PIA ANTICA MARCIA S.P.A.
INIZIATIVA IMMOBILIARE
USO MISTO
AREA NECA
VIA BRICHETTI - 27100 PAVIA
DATA VALUTAZIONE: 30.06.2012

APPENDICE I. DUE DILIGENCE DOCUMENTALE