

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE

AL 31 DICEMBRE 2015

Capitale Economico della società

“SOCRATE RETAIL S.r.l.”

FONDO SOCRATE

GENNAIO 2016

SPETTABILE
FABRICA IMMOBILIARE
Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
Via Nazionale, n. 87
00184 - Roma

Milano, gennaio 2016

Premessa

In relazione all'incarico ricevuto, *Scenari Immobiliari* ha provveduto a redigere la presente relazione di stima del Capitale Economico della Società *Socrate Retail S.r.l.* appartenente al Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato *Socrate*, alla data del 31 dicembre 2015.

Metodi di valutazione

La misura del capitale economico di un'azienda può essere determinata con riferimento alla sua componente patrimoniale, alla sua capacità di generare reddito o flussi finanziari positivi. I diversi metodi di valutazione di fondo si differenziano tra loro in quanto privilegiano uno di tali aspetti piuttosto che un altro.

Al di là della loro correttezza concettuale, i vari metodi presentano problemi peculiari nella loro applicazione pratica, che derivano principalmente dalla corretta identificazione e quantificazione delle variabili e delle formule di valutazione.

La dottrina più diffusa in tema di valutazioni di aziende indica diversi metodi per calcolare il valore del capitale economico di un'impresa, la cui scelta va effettuata tenendo in considerazione le **caratteristiche** dell'azienda o del "business" da valutare, lo **scopo** della valutazione e il livello delle **informazioni disponibili**.

La prima distinzione è fra metodi di valutazione **diretti** (o sintetici) e metodi di valutazione **indiretti** (o analitici).

I primi fanno riferimento ai prezzi di mercato dei titoli dell'azienda da valutare o di aziende ad essa comparabili per dimensioni e caratteristiche (metodi di borsa), transazioni comparabili o altri parametri. Si tratta quindi di metodi *empirici*, basati su indicatori dedotti dal mercato o dall'esperienza.

I **metodi di mercato** si basano sull'ipotesi che il valore di un bene sia determinabile con riferimento al prezzo derivante dagli scambi di beni simili avvenuti nel recente passato e sono di norma applicati mediante l'utilizzo delle seguenti metodologie:

- **Metodi di borsa**, che consistono nel riconoscere all'azienda un valore pari a quello attribuito dal mercato borsistico.
- **Metodi delle transazioni comparabili**, consistono nel riconoscere all'azienda un valore pari ai prezzi realizzati in transazioni recenti, aventi per oggetto aziende simili.
- **Altri metodi empirici**, che si basano sull'applicazione di appositi coefficienti a grandezze che mutano di caso in caso (ad es. multipli di fatturato, per l'industria, raccolta da clienti, per le banche, volume dei premi, per le assicurazioni, ecc.).

I **metodi di valutazione indiretti**, invece, sono fondati sull'analisi della consistenza patrimoniale e/o dell'andamento economico-finanziario atteso dell'azienda stessa.

I metodi indiretti (o analitici), a loro volta, possono suddividersi in tre macro-categorie:

- **metodi patrimoniali**, per i quali il valore dell'azienda è pari al saldo netto tra attività e passività, materiali e immateriali, riportate ovviamente a valori correnti o di mercato e non di bilancio;
- **metodi reddituali**, secondo i quali un'azienda viene valorizzata in base all'attualizzazione dei suoi redditi netti futuri attesi, dopo averli "normalizzati" per tenere conto dell'impatto di fenomeni a carattere straordinario o, comunque, non ricorrente;
- **metodi finanziari**, che definiscono il valore dell'azienda pari al valore attualizzato dei flussi di cassa che si prevede possano essere generati dalla gestione.

Ciascun metodo può, inoltre, essere applicato in più maniere diverse, così come in alcuni casi, soprattutto nella prassi italiana, si privilegia l'utilizzo di metodi "**misti**" che tengono in considerazione più di un aspetto (ad esempio, il patrimonio e il reddito).

La scelta del metodo o dei metodi di valutazione dipende, a questo punto, principalmente dalle caratteristiche specifiche dell'azienda e del settore nel quale essa opera.

Scelta del metodo adottato

La definizione del Valore di Mercato del Capitale Economico della Società “Socrate Retail S.r.l” alla data del 31 dicembre 2015, è stata effettuata attraverso l’**applicazione del metodo patrimoniale**.

Per la valutazione si è proceduto all’analisi e alla valutazione delle poste riportate nel bilancio della Società.

I rendiconti contabili al 31 dicembre 2015, preparati internamente dalla Direzione della Società, sono stati da noi assunti come rappresentativi della reale situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società, senza quindi ulteriori verifiche.

La valutazione di Socrate Retail srl è stata inoltre realizzata sulla base di informazioni e chiarimenti richiesti alla Direzione della Società; si è provveduto ad accertare l’andamento gestionale, la presenza di variazioni significative nell’attività svolta e la presenza di passività potenziali.

Nello svolgimento della relazione sono indicate le poste che sono state oggetto di rettifica in seguito alle valutazioni eseguite.

In generale, non sono stati modificati i valori di bilancio di crediti, debiti, ratei e risconti, fondi rischi e t.f.r. nonché delle poste componenti il capitale netto, in quanto in seguito all’analisi della documentazione fornita dalla Direzione ed ai colloqui di chiarimento intercorsi con la stessa sono stati ritenuti congrui gli importi di cui sopra.

La valutazione ha altresì tenuto conto della fiscalità dalle plusvalenze emerse, nella misura del 32,32% (aliquota IRES al 27,5% oltre ad aliquota IRAP al 4,82%) delle medesime, come da normativa nazionale di riferimento (legge 24 Dicembre 2007, n°244 “Finanziaria 2008”).

Conclusioni

Sulla base delle indagini svolte, dei metodi valutativi applicati, dei limiti inseriti, è possibile indicare il più probabile valore di mercato del Capitale Economico della Società oggetto della valutazione, opportunamente arrotondato, del bene in oggetto, alla data del 31 dicembre 2015, in:

Euro 4.600.000,00

(quattromilioneisecentomila/00)

Milano, gennaio 2016

Scenari Immobiliari

Maurizio Sinigagliesi

(Consigliere delegato)

SCENARI IMMOBILIARI®

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

**FONDO
SOCRATE**


FABRICA IMMOBILIARE

RELAZIONE DI STIMA
PATRIMONIO IMMOBILIARE
“FONDO SOCRATE”

ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2015

FONDO SOCRATE

GENNAIO 2016

SEDE LEGALE: PIAZZA FRANCESCO MOROSINI, 12 – 00136 ROMA
SEDE OPERATIVA: GALLERIA PASSARELLA 1 – 20122 MILANO – TEL. 02/36564523 – FAX 02/36564791
VIA LIEGI, 14 – 00198 ROMA – TEL. 06/8558802 R.A. – FAX 06/84241536
VIA BERTINI, 3/A – 20154 MILANO - TEL. 02/33100705 – FAX 02/33103099

Spettabile

Fabbrica Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A

Via Nazionale, n. 87

00184 - Roma

Milano, gennaio 2016

Premessa

In relazione all'incarico ricevuto, *Scenari Immobiliari* ha provveduto a redigere la presente Relazione di stima comprendente le informazioni e le conseguenti elaborazioni atte a determinare il più probabile valore di mercato, alla data del 31 dicembre 2015, dei seguenti 15 asset, rientranti nel perimetro del patrimonio del Fondo Immobiliare "SOCRATE".

Nella seguente tabella vengono riportati le date di acquisto degli immobili del fondo e i relativi valori di scambio.

N.	Comune	Indirizzo	Data di acquisto	Prezzo di acquisto
1	Milano	via Luigi Ormato 69	04/07/2007	13.000.000
2	Correggio (RE)	via della Tecnica 4-6-8	01/08/2007	7.700.000
3	Medesano (PR)	Località Sant'Andrea ai Bagni	02/10/2007	3.650.000
4	Perugia	via Scarlatti 6	30/06/2008	2.430.000
5	Perugia	via Scarlatti 43	30/06/2008	4.770.000
6	Perugia	via del Fosso 2b	30/06/2008	6.300.000
7	Codogno (LO)	via dei Canestrai	30/06/2008	3.300.000
8	Segrate (MI)	via Cassanese 224	30/06/2008	5.000.000
9	Padova	via Uruguay 41-43-45-47-49	30/06/2008	3.400.000
10	Roma	via Longoni 53-59-65	30/06/2008	19.200.000
11	Roma	via Farini 40	30/06/2008	16.500.000
12	Milano	via Parenzo 9	26/11/2008	11.700.000
13	Genova	via Milano 43/47	26/07/2010	15.000.000
14	Torino	via Del Lionetto 6	16/05/2011	8.100.000
15	Treviglio (BG)	via Montegrappa 31	27/10/2011	22.450.000

Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione

Per la stima del valore corrente di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, Scenari Immobiliari ha adottato metodi e principi di generale accettazione, rispondenti alle direttive contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 del Regolamento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, riferiti, nella fattispecie, ad immobili detenuti da Fondi Immobiliari ma, nella prassi valutativa, applicati anche ad immobili di proprietà di persone fisiche e giuridiche. Tale articolo recita:

2.5 Beni immobili

Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.

Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile.

Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condotte le trattative e definite le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*

Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

1. *ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche*

morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;

- 2. facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente di rettifica in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*
- 3. sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno.*

Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente può essere determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.

Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.

Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.

Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.

Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".

Descrizione della metodologia utilizzata nelle valutazioni degli immobili

Il portafoglio immobiliare del fondo Socrate è composto da immobili a reddito, cioè da beni che ogni anno generano (o potrebbero generare) un flusso di cassa positivo a fronte di costi inerenti spese di manutenzione, tasse e property.

In tal caso, in linea con le direttive emanate da Banca d'Italia, il valore di mercato può essere determinato tenendo conto del reddito proveniente dal contratto in relazione alla data di scadenza del contratto medesimo, alle eventuali clausole di revisione del canone e alle ipotesi di revisione dello stesso.

La condizione di fondo per l'applicabilità di tale criterio è che il bene immobiliare possa essere considerato come un bene di investimento permettendo così di riferirsi nella valutazione ai principi di razionalità economica e di anticipazione dei benefici attesi.

L'utilizzo di questo metodo è ritenuto corretto quando è possibile definire, su un arco temporale medio-lungo, i benefici economici attesi in termini di flussi di cassa netti, da attualizzare ad un tasso che è possibile determinare ponendo a confronto investimenti finanziari e investimenti immobiliari, giungendo a misurare il rischio insito nel bene specifico visto come investimento.

Superfici e processo di ragguaglio

Sulla scorta delle informazioni fornite dal committente relative alle consistenze distinte per destinazione d'uso si è ritenuto opportuno effettuare sulle superfici accessorie un processo di ragguaglio in modo tale da equipararle in termini di valore alla destinazione d'uso principale. Le superfici al lordo dei tramezzi e delle strutture interne sono state ragguagliate utilizzando opportuni parametri determinati in funzione della tipologia edilizia analizzata e del mercato immobiliare di riferimento.

Metodo del Discounted Cash Flow (Flussi di Cassa Attualizzati)

Il Discounted Cash Flow, o DCF, è il criterio di calcolo del valore immobiliare basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo medio o medio-lungo: 10, 15-20 anni.

Alla base di questo criterio è il concetto che l'investitore è disposto a pagare per un bene il valore corrispondente all'attualizzazione di tutti gli incassi ed i costi generati dallo stesso, in un periodo prefissato, al tasso di rendimento atteso, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Il grado di rischio dell'investimento immobiliare deriva direttamente da tutti gli elementi (tipologia, ubicazione, stato locativo, dimensioni, ecc.) che caratterizzano il bene.

Per l'applicazione del DCF è necessaria la costruzione di un modello (rappresentato da una tabella) che descrive su un arco di tempo prefissato quella che, in effetti, è un'operazione immobiliare: acquisizione al tempo 0, valorizzazione per N anni, e alienazione all'ultimo anno.

Il valore di acquisizione (che rappresenta il nostro obiettivo come valutatori) è costituito dalla somma dei flussi di cassa attesi attualizzati e del valore attualizzato del bene al termine dell'arco temporale.

I passaggi affrontati nell'applicazione del criterio sono stati:

1. costruzione della distribuzione dei flussi di cassa attesi
2. determinazione del più idoneo tasso di attualizzazione
3. determinazione del più probabile valore finale del bene

Per l'elaborazione di questa analisi è stato necessario conoscere i fattori che compongono la tabella del DCF, quali ad esempio:

- situazione locativa con canoni attuali, adeguamenti previsti da contratto, scadenze, morosità, clausole contrattuali particolari ecc.;
- costi per lavori di manutenzione straordinaria;
- ammontare annuo dell'IMU.

Qualunque tipo di modello si fonda su ipotesi che permettono di effettuare una simulazione:

- alla prima scadenza del contratto, viene effettuata una verifica ponendo a confronto il canone di locazione in essere con i canoni correnti di mercato: se l'importo del canone in essere è minore o uguale, la locazione viene considerata costante (salvo adeguamento indice Istat) fino alla seconda scadenza, momento in cui il canone, in ogni caso, viene adeguato al mercato; le unità immobiliari rimaste libere vengono quindi riaffittate a valori locativi correnti; se invece alla prima scadenza il canone di locazione in essere è maggiore di quello di mercato, si ipotizza direttamente l'adeguamento al mercato, considerando probabile una rinegoziazione favorevole al conduttore;
- a fine modello, si simula la vendita dell'immobile stimandolo per capitalizzazione del reddito netto di allora (valore di uscita); il valore finale verrà cioè determinato nel seguente modo:

$$V_{finale} = (\text{reddito netto ultimo anno}) / (\text{tasso di uscita})$$

- il tasso di uscita sarà determinato in funzione del tasso di attualizzazione utilizzato nell'intero modello e delle condizioni di mercato prevedibili all'ennesimo anno.

Nell'elaborazione del modello è inoltre necessario fare delle ipotesi di carattere quantitativo relativamente a:

- evoluzione del mercato immobiliare nei prossimi anni (andamento dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione);
- tempi medi necessari per la locazione delle unità sfitte o liberate;
- costi di adeguamento sulla base delle possibili richieste di nuovi conduttori per le unità da locare;
- costi di gestione.

Una volta definito il modello sulla base delle informazioni raccolte e delle ipotesi fatte, il valore immobiliare verrà determinato mediante attualizzazione dei flussi di cassa sulla base di un tasso che viene determinato ponendo a confronto le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare e quelle riscontrabili nei mercati mobiliari. Questo tasso viene individuato tenendo conto del fatto che la remunerazione attesa per un qualsiasi tipo di investimento è direttamente proporzionale al livello di rischio associato al medesimo.

Tale tasso è il frutto di un calcolo di ponderazione tra mezzi di terzi (Debito) e mezzi propri (Equity).

Superfici e processo di ragguaglio

Sulla scorta delle informazioni fornite dal committente relative alle consistenze distinte per destinazione d'uso si è ritenuto opportuno effettuare sulle superfici accessorie un processo di ragguaglio in modo tale da equipararle in termini di valore alla destinazione d'uso principale. Le superfici al lordo dei tramezzi e delle strutture interne sono state ragguagliate utilizzando opportuni parametri determinati in funzione della tipologia edilizia analizzata e del mercato immobiliare di riferimento.

Metodo della capitalizzazione del reddito

Il criterio può essere utilizzato per i beni immobiliari in grado di generare reddito, quando si hanno informazioni certe (o stimabili) sui redditi lordi o netti, e sul tasso di capitalizzazione richiesto dagli investitori. Quest'ultimo è funzione della tipologia dell'immobile, della localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare.

Il metodo si basa sull'esistenza di una relazione diretta tra il valore di un bene e il reddito che il bene stesso è in grado di generare. Due sono quindi i problemi da affrontare: la quantificazione del reddito e il tipo di relazione algebrica che intercorre tra valore e reddito.

La scelta di quale reddito utilizzare è molto complessa e non univocamente definita. In generale si parte dal reddito medio ordinario lordo annuo, calcolato riferendosi alla complessiva superficie lorda commerciale.

Il rapporto tra reddito e valore viene espresso mediante una formula del tipo:

$$\text{Valore} = \text{Reddito} / I$$

dove I è il tasso di capitalizzazione (o di rendimento) minimo richiesto dagli investitori, cioè il tasso medio ordinario ottenibile da capitali investiti nel settore edilizio per fabbricati analoghi situati nella medesima area geografica.

Perché la formula risulti corretta è importante che la configurazione di reddito sia coerente con il tasso di capitalizzazione, la cui determinazione può seguire tre diversi percorsi.

Il primo, che è possibile definire comparativo, prende in considerazione i tassi di capitalizzazione espressi dal mercato, attraverso l'analisi di valori e redditi annui di beni scambiati e comparabili.

Il secondo percorso considera il tasso di capitalizzazione come somma di due componenti:

- il rendimento per investimenti privi di rischio (titoli di Stato)
- il premio legato al rischio di investire in un bene immobiliare (il cui valore è possibile determinare in maniera soggettiva, per comparazione o utilizzando modelli statistici).

Infine il terzo percorso, che utilizza i risultati di indagini effettuate presso i grandi investitori (fondi immobiliari, ecc.) sul livello di tassi da loro atteso.

Conclusioni

Alla data del 31 dicembre 2015, sulla base delle metodologie utilizzate e sopradescritte, si ritiene che i più probabili valori correnti di mercato degli *asset* presenti nel Fondo Immobiliare “Socrate”, siano i seguenti:

N.	Comune	Indirizzo	Valore al 31 dicembre 2015	Delta % 31dic2015/30giu2015
1	Milano	via Luigi Ormato 69	11.300.000	0,00%
2	Correggio (RE)	via della Tecnica 4-6-8	2.900.000	-3,33%
3	Medesano (PR)	Località Sant'Andrea ai Bagni	2.600.000	-3,70%
4	Perugia	via Scarlatti 6	2.000.000	0,00%
5	Perugia	via Scarlatti 43	3.600.000	0,00%
6	Perugia	via del Fosso 2b	5.300.000	0,00%
7	Codogno (LO)	via dei Canestrari	3.000.000	0,00%
8	Segrate (MI)	via Cassanese 224	3.200.000	-13,51%
9	Padova	via Uruguay 41-43-45-47-49	3.000.000	3,45%
10	Roma	via Longoni 53-59-65	19.800.000	0,51%
11	Roma	via Farini 40	16.900.000	0,00%
12	Milano	via Parenzo 9	11.800.000	0,00%
13	Genova	via Milano 43/47	13.400.000	-3,60%
14	Torino	via Del Lionetto 6	6.000.000	0,00%
15	Treviglio (BG)	via Montegrappa 31	26.000.000	0,00%
TOTALE			130.800.000	-0,76%

VARIAZIONI RISPETTO ALLA SEMESTRALE DEL 30 GIUGNO 2015

- Fondo “Socrate”: **-0,70%**

Milano, gennaio 2016

Scenari Immobiliari

Maurizio Sinigaglia
(Consigliere delegato)

SCENARI IMMOBILIARI®

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

FONDO
SOCRATE


FABRICA IMMOBILIARE

ALLEGATO
SCHEDE DI SINTESI
31 DICEMBRE 2015

FONDO SOCRATE
GENNAIO 2016

SEDE LEGALE: PIAZZA FRANCESCO MOROSINI, 12 – 00136 ROMA
SEDE OPERATIVA: GALLERIA PASSARELLA 1 – 20122 MILANO – TEL. 02/36564523 – FAX 02/36564791
VIA LIEGI, 14 – 00198 ROMA – TEL. 06/8558802 R.A. – FAX 06/84241536
VIA BERTINI, 3/A – 20154 MILANO - TEL. 02/33100705 – FAX 02/33103099

01 - MILANO (MI) - via Ornato 69	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	RSA
DESCRIZIONE	La R.S.A. è ubicata a Milano, nelle vicinanze del Parco Nord e dell'Ospedale Niguarda. E' una struttura concessa in gestione a Coopselios dal dicembre 2004. La R.S.A. si pone come presidio socio sanitario assistenziale di carattere residenziale, permanente o temporaneo, rivolto a persone anziane autosufficienti e non. La Residenza Sanitaria Assistenziale è stata inaugurata a fine 2004 ed ospita fino a 120 anziani. Le condizioni complessive di manutenzione e conservazione del bene sono buone.
SUPERFICIE LORDA	6.617 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	Ai fini della valutazione non è stata calcolata la superficie commerciale.
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 11.300.000

02 - CORREGGIO (RE) - via della Tecnica 4-6-8, Località Prato	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	Immobile a destinazione industriale/terziaria
DESCRIZIONE	Il complesso immobiliare è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti. Il primo volume, destinato alle attività industriali, si sviluppa su un solo livello fuori terra ed è suddiviso in quattro grandi aree. Il secondo volume, destinato ad uffici, si sviluppa su tre piani fuori terra. Le aree esterne di pertinenza presentano ampie superfici a parcheggio, zone di manovra e aree a verde.
SUPERFICIE LORDA	7.761 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	7.281 mq
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 2.900.000

03 - MEDESANO (PR) - Strada Santa Lucia 5, Località Sant'Andrea Bagni	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	RSA
DESCRIZIONE	Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti. L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. L'edificio ospita una Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani e persone con disagi psichici; il fabbricato, ristrutturato nel 1998, è destinato alla attuale attività assistenziale dal 2000. La struttura è costituita da 23 camere dotate di servizi privati per un totale di 44 posti letto.
SUPERFICIE LORDA	2.986 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	Ai fini della valutazione non è stata calcolata la superficie commerciale.
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 2.600.000

04 - PERUGIA (PG) - via Scarlatti 6	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	Immobile a destinazione terziaria/uffici
DESCRIZIONE	Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da un unico corpo di fabbrica con uno sviluppo verticale di sei piani fuori terra e un piano mansardato. L'immobile, costruito negli anni cinquanta del secolo scorso, ha uno sviluppo planimetrico rettangolare: un corridoio centrale distribuisce ai vari locali destinati ad ufficio. I collegamenti verticali (scale e ascensore) e i servizi igienici costituiscono un blocco posizionato al centro del corridoio distributivo.
SUPERFICIE LORDA	2.319 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	1.799 mq
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 2.000.000

05 - PERUGIA (PG) - via Scarlatti 43	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	Immobile a destinazione terziaria/uffici
DESCRIZIONE	Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da un unico corpo di fabbrica con uno sviluppo verticale di sei piani fuori terra e un piano mansardato. L'impianto planimetrico dell'immobile è rettangolare e il sistema distributivo molto semplice. Una spina centrale, costituita da un lungo corridoio, permette l'accesso alle stanze laterali destinate ad uffici. I collegamenti verticali (scale e ascensori) e i servizi igienici costituiscono un blocco posizionato al centro del corridoio; altri due corpi scala secondari sono localizzati alle estremità del corridoio.
SUPERFICIE LORDA	4.083 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	3.231 mq
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 3.600.000

06 - PERUGIA (PG) - via del Fosso 2 bis	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	Immobile a destinazione terziaria/uffici
DESCRIZIONE	Il complesso immobiliare è costituito da un unico corpo di fabbrica, costruito alla fine degli anni settanta, con uno sviluppo verticale di nove piani fuori terra e un piano interrato. L'impianto planimetrico dell'immobile è rettangolare e il sistema distributivo molto semplice. Una spina centrale, costituita da un lungo corridoio, permette l'accesso alle stanze laterali destinate ad uffici. I collegamenti verticali (scale e ascensori), i servizi igienici e i locali tecnici costituiscono un blocco posizionato al centro del corridoio.
SUPERFICIE LORDA	4.807 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	3.670 mq
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 5.300.000

07 - CODOGNO (LO) - via dei Canestrai	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	Immobile occupato dal 1950 dalla caserma dei Carabinieri
DESCRIZIONE	L'edificio è costituito da tre corpi di fabbrica cielo-terra, di cui due collegati tra loro sul lato corto. L'immobile di testa, nel quale è posizionato l'ingresso principale alla proprietà, risale agli anni ottanta; gli altri due sono stati costruiti tra gli anni cinquanta e settanta. I primi due corpi hanno uno sviluppo verticale di tre piani fuori terra e un piano interrato; il terzo corpo, con accesso indipendente da via San Giorgio, si eleva per due piani fuori terra.
SUPERFICIE LORDA	4.425 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	3.388 mq
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 3.000.000

08 - SEGRATE (MI) - via Cassanese 224	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	Immobile a destinazione terziaria/uffici
DESCRIZIONE	Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da un corpo di fabbrica con uno sviluppo verticale di sette piani fuori terra (con un basamento porticato) e un piano interrato. L'impianto planimetrico dell'immobile è rettangolare e il sistema distributivo molto semplice. Una spina centrale, costituita da un lungo corridoio, permette l'accesso alle stanze laterali destinate ad uffici. I collegamenti verticali (corpo scale e due vani ascensori) e i servizi igienici costituiscono un blocco posizionato all'estremità sud del corridoio, in prossimità dell'ingresso principale; sul lato opposto del corridoio è collocata una scala di sicurezza.
SUPERFICIE LORDA	6.235 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	5.035 mq
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 3.200.000

09 - PADOVA (PD) - via Uruguay 41-49	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	Immobile a destinazione terziaria/uffici
DESCRIZIONE	<p>Il complesso immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica cielo-terra, costruito alla fine degli anni ottanta, con uno sviluppo verticale di cinque piani fuori terra e un piano interrato in comune con i fabbricati adiacenti.</p> <p>L'impianto planimetrico del piano tipo è rettangolare e il sistema distributivo molto semplice. Una spina centrale, costituita da un lungo corridoio che attraversa l'intero immobile sul lato lungo, permette l'accesso alle stanze laterali destinate a uffici. I collegamenti verticali (scale e tre vani ascensore) e i servizi igienici costituiscono un blocco posizionato al centro del corridoio.</p>
SUPERFICIE LORDA	4.517 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	3.505 mq (compresi i p.a.c.)
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 3.000.000

10 - ROMA (RM) - via Longoni 53-59-65	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	Immobile a destinazione terziaria/uffici
DESCRIZIONE	<p>Il complesso immobiliare oggetto è un unico volume cielo-terra costituito da tre corpi comunicanti ed adiacenti; costruito negli anni settanta, l'immobile ha uno sviluppo verticale di sette piani fuori terra e un piano interrato.</p> <p>L'impianto planimetrico dell'immobile è caratterizzato da tre ali con un nucleo centrale nel quale sono posizionati il corpo scale principale e sei vani ascensori. La distribuzione planimetrica nelle tre ali è costituita da un corridoio centrale che permette l'accesso alle stanze laterali destinate ad ufficio. Alle estremità di ogni corridoio si trovano le scale di sicurezza e il blocco dei servizi igienici.</p>
SUPERFICIE LORDA	17.208 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	13.393 mq
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 19.800.000

11 - ROMA (RM) - via Farini 40	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	Immobile a destinazione terziaria/uffici
DESCRIZIONE	<p>Il complesso immobiliare oggetto di stima è un unico volume cielo-terra con uno sviluppo verticale di sette piani fuori terra ed un piano interrato.</p> <p>L'impianto planimetrico dell'immobile ha una forma a "L" e la distribuzione verticale è garantita da un nucleo centrale nel quale sono collocati le scale e due vani ascensori.</p> <p>Il piano interrato e l'ultimo piano mansardato ospitano spazi destinati a magazzino, locali tecnici e servizi.</p>
SUPERFICIE LORDA	4.597 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	3.720 mq
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 16.900.000

12 - MILANO (MI) - Via Parenzo, 9	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	RSA
DESCRIZIONE	<p>La R.S.A. Santa Marta è ubicata a Milano in via Parenzo, area a sud ovest di Milano, in prossimità dei navigli cittadini. E' una struttura concessa in gestione a Segesta dal dicembre 2008 ed ospita fino a 120 anziani. Il complesso è costituito da un corpo principale a C con affaccio su un'ampia area libera in parte destinata a parcheggio dei dipendenti ed in parte a giardino per gli ospiti attrezzato con gazebo e panchine. La proprietà si costituisce inoltre di due corpi secondari, due bassi fabbricati ubicati sulla parte posteriore del lotto destinati a locali tecnici che ospita il gruppo elettrogeno, la cabina di trasformazione e la cabina ENEL.</p> <p>Le condizioni complessive di manutenzione e conservazione del bene sono buone.</p>
SUPERFICIE LORDA	6.767 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	Ai fini della valutazione non è stata calcolata la superficie commerciale.
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 11.800.000

13 - GENOVA (GE) - via Milano 47	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	Immobile a destinazione alberghiera/commerciale
DESCRIZIONE	<p>Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da un corpo di fabbrica cielo-terra, destinato prevalentemente ad attività alberghiera, con uno sviluppo verticale di otto piani fuori terra e un piano interrato.</p> <p>Il piano terra è destinato in parte ad albergo ed in parte ad attività commerciali con vetrine su fronte strada.</p> <p>I piani sovrastanti sono occupati completamente dall'attività alberghiera; il piano terzo si differenzia per la presenza di un collegamento con la copertura dell'edificio adiacente destinato a parcheggio per i clienti dell'hotel.</p>
SUPERFICIE LORDA	9.211 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	7.225 mq
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 13.400.000

14 -TORINO (TO) - strada del Lionetto 6	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	Immobile a destinazione terziaria/uffici
DESCRIZIONE	<p>Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da un unico corpo di fabbrica cielo-terra, isolato, con uno sviluppo verticale di sei piani fuori terra e due piani interrati.</p> <p>L'impianto planimetrico dell'immobile è a forma di T e il sistema distributivo è caratterizzato da due corridoi perpendicolari che permettono l'accesso agli spazi destinati ad ufficio; il nucleo centrale ospita le scale, tre vani ascensore, i servizi igienici e il cavedio tecnico. Una seconda scala di sicurezza è posta all'esterno.</p>
SUPERFICIE LORDA	11.235 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	6.344 mq
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 6.000.000

15 -TREVIGLIO (BG) - via Montegrappa 31	
FONDO	Fondo Socrate
DESTINAZIONE D'USO	Immobile a destinazione commerciale/retail
DESCRIZIONE	<p>Il complesso immobiliare oggetto di stima coincide con un centro commerciale di medie dimensioni (la superficie lorda è poco superiore ai 30mila metri quadrati) posto in un'area semicentrale del comune di Treviglio.</p> <p>Il complesso è stato inaugurato nel 1996 ed ospita una superficie alimentare di oltre 14mila metri quadrati ed una galleria commerciale per altri 2.500 metri quadrati di superficie di vendita, pari a circa 26 negozi. Attualmente la galleria commerciale presenta tre unità libere, ma sono già in corso trattative per l'affitto; complessivamente il centro commerciale gode di un'ottima visibilità e può contare su un flusso di visitatori/acquirenti consistente.</p>
SUPERFICIE LORDA	31.945 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	16.726 mq
VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015	€ 26.000.000

Milano, gennaio 2016



Maurizio Sinigaglia
(Consigliere delegato)