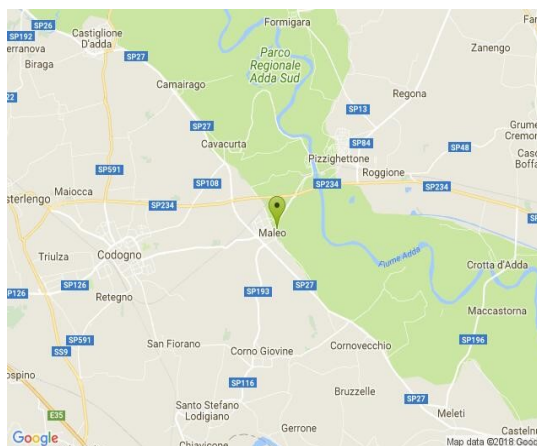




EXECUTIVE SUMMARY



Codice Asset S0571
Città MALEO
Indirizzo PIAZZA XXV APRILE 5
Provincia LO
Regione LOMBARDIA
Cliente INTESA SAN PAOLO GROUP SERVICES S.C.P.A.

Numero
Commessa 17-64VAL-0504 D

Data di
Valutazione 31/12/2017

Valore di Mercato
(€) **300.000**

Numero di Corpi
Totali 2

La Proprietà La Proprietà è ubicata a Maleo, più precisamente in Piazza Xxv Aprile 5, in una zona centrale. La Proprietà, una porzione immobiliare destinata a agenzia bancaria con uffici, è inserita in un contesto urbano residenziale saturo a bassa densità abitativa.



Strumentale

Stato Attuale	Riepilogo dati della proprietà					
	G.L.A. Totale (mq)	275	Locata (mq)	275	Sfitta (mq)	0
	Tasso di occupazione G.L.A.	100%				
Ottimizzazione	Canone annuo di mercato utilizzo strumentale (€)					19.580
	Riepilogo parametri di stima adottati					
	Canone annuo di mercato uso alternativo (€)					18.000
	Tasso di inflazione					1,40%
	Market growth iniziale	1,40%	Market growth a regime		1,40%	
	Tasso di attualizzazione canoni					5,00%
	Tasso di attualizzazione riconversione					7,00%
	Net exit cap rate					5,60%
	VALORE DI MERCATO AL 31/12/2017 (€)					250.000
	Valore unitario medio di mercato sulla superficie commerciale (€/mq)					923
	Gross Initial Yield					7,71%
Indicazione di incidenza del terreno					25%	

Vacant

Stato Attuale	Riepilogo dati della proprietà					
	G.L.A. Totale (mq)	56	Locata (mq)	0	Sfitta (mq)	56
	Tasso di occupazione G.L.A.	0%				
Ottimizzazione	Canone annuo di mercato utilizzo strumentale (€)					0
	Riepilogo parametri di stima adottati					
	Canone annuo di mercato uso alternativo (€)					4.032
	Tasso di inflazione					1,40%
	Market growth iniziale	1,40%	Market growth a regime		1,40%	
	Tasso di attualizzazione riconversione					7,00%
	Net exit cap rate					5,60%
	VALORE DI MERCATO AL 31/12/2017 (€)					50.000
	Valore unitario medio di mercato sulla superficie commerciale (€/mq)					886
	Gross Initial Yield					0,00%
	Indicazione di incidenza del terreno					25%



Strumentale Consistenze

Riepilogo

G.E.A.	Totale (mq)	275,00		
G.L.A.	Totale (mq)	275,00	Sfitta (mq) 0,00	Locata (mq) 275,00

Dettaglio superfici per piano

Piano	Destinazione	Stato	G.E.A. (mq)	G.L.A. (mq)	Box/P Auto (n.)
1° interrato	Caveau	Loc	25,00	25,00	
	Archivio/Deposito	Loc	80,00	80,00	
piano terra	Uffici	Loc	170,00	170,00	
Totale			275,00	275,00	

Vacant Consistenze

Riepilogo

G.E.A.	Totale (mq)	56,00		
G.L.A.	Totale (mq)	56,00	Sfitta (mq) 56,00	Locata (mq) 0,00

Dettaglio superfici per piano

Piano	Destinazione	Stato	G.E.A. (mq)	G.L.A. (mq)	Box/P Auto (n.)
piano 1°	Non strum. altro	Lib	56,00	56,00	
Totale			56,00	56,00	



Strumentale VALUTAZIONE

Costi di Gestione Annui

Tassa di proprietà (€)		3.664
Assicurazione fabbricati	Valore per CRN	0,1%
Amministrazione	Valore per Passing Rent	0,5%
Riserve per man. straord.	Valore per CRN	0,5%
Imposta di registro	Valore per canone percepito	0,5%

Riepilogo Canone Strumentale

Conduttore	1a Scadenza	2a Scadenza	Scadenza considerata	Ind.	Canone percepito (€ p.a.)	Canone rivalutato 1° anno DCF (€ p.a.)	Data Step
Società del Gruppo	31/12/2023	31/12/2029	31/12/2029	75%	19.580	19.580	

Canoni di mercato uso alternativo

Società del Gruppo

Destinazione	Piano	G.L.A. (mq)	Box / P.Auto (n.)	E.R.V. (€/mq - €/n.)	E.R.V. (€)
Archivio/Deposito	1° Interrato	80,00		40	3.200
Caveau	1° Interrato	25,00		48	1.200
Uffici	Piano Terra	170,00		80	13.600
Totale					18.000
Totale complessivo					18.000



Vacant

VALUTAZIONE

Costi di Gestione Annui

Tassa di proprietà (€)			821
Assicurazione fabbricati	Valore per CRN		0,1%
Amministrazione	Valore per Passing Rent		0,5%
Riserve per man. straord.	Valore per CRN		0,5%
Imposta di registro	Valore per canone percepito		0,5%

Canoni di mercato uso alternativo

Superfici Libere

Destinazione	Piano	G.L.A. (mq)	Box / P.Auto (n.)	E.R.V. (€/mq - €/n.)	E.R.V. (€)
Non strum. altro	Piano 1°	56,00		72	4.032
Totale					4.032
Totale complessivo					4.032



Data di Stima 31/12/2017 Strumentale
 Tasso Attualizzazione Canoni 5,00% Net Exit Cap Rate 5,60%
 Tasso di Attualizzazione Riconversione 7,00% Tasso di Inflazione 1,40%

(Euro x 000)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	TOT
	dal	01/01/2018	01/01/2019	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027	01/01/2028	01/01/2029	01/01/2030	01/01/2031		
	al	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031		
Crescita del Mercato	%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%		
Crescita del Mercato Cumulata	%	101,40%	102,82%	104,26%	105,72%	107,20%	108,70%	110,22%	111,76%	113,33%	114,92%	116,52%	118,16%	119,81%	121,49%		
Redditi da Locazione																	
GLA Sfitta Cumulata	%													25,00%			
GLA Liberata nel Periodo	mq													275			
GLA Locata nel Periodo	mq													206	69		275
Canone Percepito	€	20	20	20	20	20	21	21	21	21	22	22	22				249
MR Cumulato rivalutato	€													16	22		38
Totale Canone Percepito	€	20	20	20	20	20	21	21	21	21	22	22	22	16	22		287
Altri Ricavi																	
Altri Ricavi da Conduttori	€																
Totale Altri Ricavi	€																
Mancati Redditi																	
Totale Lordo da Locazione	€	20	20	20	20	20	21	21	21	21	22	22	22	16	22		287
CapEx / Costi indiretti																	
Manutenzione Straordinaria	€																
CapEx	€																
Commissioni su Rilocalazioni	€													-2	-1		
Totale Costi di Manutenzione / Capex	€													-1,62	-0,55		-2,16
Costi di Gestione Diretta																	
Amministrazione	€	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,11	-0,11	-0,11	-0,11	-0,11				-1,25
Amministrazione Rilocalazione	€													-0,08	-0,11		
Riserve per Manutenzione Straordinaria	€	-1,45	-1,47	-1,49	-1,51	-1,54	-1,56	-1,58	-1,60	-1,62	-1,65	-1,67	-1,69	-1,72	-1,74		-22,29
Assicurazione Fabbricati	€	-0,29	-0,29	-0,30	-0,30	-0,31	-0,31	-0,32	-0,32	-0,32	-0,33	-0,33	-0,34	-0,34	-0,35		-4,46
Tassa di Proprietà	€	-3,66	-3,66	-3,66	-3,66	-3,66	-3,66	-3,66	-3,66	-3,66	-3,66	-3,66	-3,66	-3,66	-3,66		-51,29
Tassa di Registro	€	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,11	-0,11	-0,11	-0,11	-0,11	-0,08	-0,11		-1,44
Spese Condominiali su Sfitto	€																
Varie	€																
Totale Costi	€	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6		-81
Flusso di Cassa Netto	€	14	14	14	15	15	15	15	15	15	16	16	16	9	15		204
Valore Finale	€															286	
Costi di Agenzia	€														-6		
Valore Finale Totale	€																
Fattore Attualizzazione Canoni		0,976	0,929	0,885	0,843	0,803	0,765	0,728	0,694	0,661	0,629	0,599	0,571	0,543	0,518		
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,967	0,903	0,844	0,789	0,738	0,689	0,644	0,602	0,563	0,526	0,491	0,459	0,429	0,401		
Fattore Attualizzazione Uscita																0,388	
Flusso di Cassa Netto Attualizzato	€	14	13	13	12	12	11	11	11	10	10	9	9	4	115		254

Valore di Mercato €250.000



S0571 - Maleo, Piazza Xxv Aprile 5

Data di Stima 31/12/2017

Vacant

Tasso Attualizzazione Canoni 5,00%

Net Exit Cap Rate 5,60%

Tasso di Attualizzazione Riconversione 7,00%

Tasso di Inflazione 1,40%

(Euro x 000)		1	2	TOT
	dal	01/01/2018		
	al	31/12/2018		
Crescita del Mercato	%	1,40%		
Crescita del Mercato Cumulata	%	101,40%		
Redditi da Locazione				
GLA Sfitta Cumulata	%			
GLA Liberata nel Periodo	mq	56		
GLA Locata nel Periodo	mq	56		56
Canone Percepito	€			
MR Cumulato rivalutato	€	4		4
Totale Canone Percepito	€	4		4
Altri Ricavi				
Altri Ricavi da Conduttori	€			
Totale Altri Ricavi	€			
Mancati Redditi				
Totale Lordo da Locazione	€	4		4
CapEx / Costi indiretti				
Manutenzione Straordinaria	€			
CapEx	€			
Commissioni su Rilocazioni	€	0		
Totale Costi di Manutenzione / Capex	€	-0,41		-0,41
Costi di Gestione Diretta				
Amministrazione	€			
Amministrazione Rilocazione	€	-0,02		
Riserve per Manutenzione Straordinaria	€	-0,31		-0,31
Assicurazione Fabbricati	€	-0,06		-0,06
Tassa di Proprietà	€	-0,82		-0,82
Tassa di Registro	€	-0,02		-0,02
Spese Condominiali su Sfitto	€			
Varie	€			
Totale Costi	€	-1		-1
Flusso di Cassa Netto	€	2		2
Valore Finale	€		52	
Costi di Agenzia	€	-1		
Valore Finale Totale	€			
Fattore Attualizzazione Canoni		0,976		
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,967		
Fattore Attualizzazione Uscita			0,935	
Flusso di Cassa Netto Attualizzato	€	50		50

Valore di Mercato

€50.000