

INFORMATION MEMORANDUM

Asta aggregata SCIP2 del 13 Dicembre 2006

DISCLAIMER

Il presente documento informativo (il "Documento Informativo" o "Information Memorandum") è stato predisposto dal Consorzio G1, nell'ambito della procedura indetta e regolamentata con Avviso d'Asta Aggregata pubblicato in data 31 ottobre 2006 e con Regolamento d'Asta Aggregata (la "Procedura") ed è destinato a fornire informazioni, di carattere preliminare, agli interlocutori interessati a partecipare alla Procedura (gli "Offerenti") per i lotti immobiliari oggetto di offerta come di seguito sinteticamente rappresentati (i "Lotti"). Il Documento Informativo è consegnato agli Offerenti, i quali, nel ricevere il presente documento, prendono atto e concordano su quanto segue.

Sebbene il Documento Informativo sia stato predisposto con la massima cura e secondo le procedure normalmente utilizzate nella prassi per questo genere di operazioni, le informazioni ed i dati in esso contenuti, ivi inclusi quelli relativi ai canoni di locazione, non rappresentano e non potranno essere considerati dagli Offerenti quale valutazione a fini legali, contabili, fiscali o di investimento né con gli stessi si intende generare alcun tipo di affidamento e/o indurre gli Offerenti ad alcun investimento. Ciascun Offerente riconosce ed accetta che né il Consorzio G1, ovvero i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, né le imprese consorziate, ovvero i loro dipendenti, collaboratori e consulenti, né SCIP – Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l. ("SCIP"), ovvero i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, né gli Enti Previdenziali hanno né avranno alcun tipo di responsabilità pre-contrattuale, contrattuale e/o extracontrattuale in relazione alle informazioni o dati contenuti nel presente Documento Informativo o in seguito eventualmente forniti, così come alla loro correttezza, esattezza, esaustività, completezza e aggiornamento. I dati, le stime, le proiezioni, i giudizi e tutte le altre informazioni contenute nel Documento Informativo e/o qualunque altra informazione scritta o orale che verrà resa disponibile nel futuro a qualunque Offerente od ai suoi consulenti potrebbe essere oggetto di successiva modifica e/o aggiornamento.

Gli Offerenti dovranno condurre in modo autonomo ricerche, verifiche ed analisi in merito ai beni e diritti descritti nel presente Documento Informativo e sulla completezza e corrispondenza dei dati riportati nello stesso anche al fine della valutazione e fissazione dell'importo della relativa offerta economica. Il Consorzio G1 ovvero i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, le imprese consorziate, ovvero i loro dipendenti, collaboratori e consulenti, SCIP, ovvero i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, e gli Enti Previdenziali declinano espressamente ogni responsabilità in relazione all'uso che l'Offerente, sue controllate o controllanti, amministratori e dipendenti, banche finanziatrici o consulenti dello stesso o di società sue controllate o controllanti faranno del Documento Informativo, nonché di ogni altra informazione orale o scritta trasmessa all'Offerente, a sue controllate o controllanti, ad amministratori e dipendenti, banche finanziatrici o consulenti dello stesso o di società sue controllate o controllanti nel corso della Procedura.

Questo Documento Informativo non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi del D. Lgs. n. 58/98, per la vendita e l'acquisto dei diritti, dei rapporti e dei beni che vi sono descritti, e non costituisce fonte di alcun obbligo o raccomandazione all'acquisto da parte del Consorzio G1.

Il presente Documento Informativo non costituisce e non costituirà, altresì, né esplicitamente né implicitamente parte integrante di un eventuale contratto che possa essere stipulato con SCIP, in relazione alla Procedura, né potrà essere, in alcun modo, richiamato, considerato ovvero costituire base per un qualsivoglia affidamento in relazione alla conclusione di tale contratto.

SCIP – e per essa il Consorzio G1 – si riserva la facoltà, nel proprio esclusivo interesse, in ogni momento della Procedura e per giustificati motivi, di sospendere e/o non dare ulteriore corso alla stessa, senza che gli Offerenti possano avanzare alcuna pretesa, nei loro confronti, a titolo risarcitorio o di indennizzo, salvo comunque la restituzione dei depositi cauzionali eventualmente versati.

Ai fini della Procedura, informazioni sui Lotti e sulle unità immobiliari che li compongono sono altresì disponibili sul sito www.consorziog1.it.

Indice

1.	EXECUTIVE SUMMARY	0
2.	PROCEDURA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA AGGREGATA	2
3.	ANALISI DEI LOTTI	3
3.1	LOTTO 05.02: ABRUZZO	3
3.2	LOTTO 05.03: CAMPANIA	6
3.3	LOTTO 05.04: EMILIA ROMAGNA	11
3.4	LOTTO 05.07: LAZIO "C"	14
3.5	LOTTO 05.09: LOMBARDIA	18
3.6	LOTTO 05.10: MARCHE	22
3.7	LOTTO 05.12: PIEMONTE "B"	26
3.8	LOTTO 05.14: PUGLIA "B"	32
3.9	LOTTO 05.16: TOSCANA "A"	36
3.10	LOTTO 05.18: TOSCANA "C"	41
3.11	LOTTO 05.19: UMBRIA	45

1. EXECUTIVE SUMMARY

Il Consorzio G1 gestisce, in nome e per conto della SCIP, la vendita delle unità immobiliari a destinazione non residenziale di proprietà della medesima Società, già facenti parte del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali (Enpals, Inail, Inpdai, Inpdap, Inps, Ipost, Ipsema) e dello Stato Italiano (Agenzia del Demanio).

Il valore complessivamente stimato delle unità immobiliari che nel corso della Procedura verranno poste in vendita ammonta a circa 2,2 miliardi di Euro.

La collocazione sul mercato di tali asset è prevista dal piano di riordino e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, così come delineato dal D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con modificazioni nella L. 23 novembre 2001 n. 410 e successive modifiche e dai relativi decreti ministeriali e interministeriali di attuazione.

Il Consorzio G1 procede alla vendita innanzitutto attraverso l'offerta in opzione ai conduttori degli immobili locati e, successivamente, a mezzo di procedure d'asta individuali le quali hanno per oggetto singole unità immobiliari a destinazione non residenziale, libere e locate, di proprietà della SCIP, già di proprietà degli Enti Previdenziali ("Aste Individuali").

Le unità immobiliari rimaste invendute nelle Aste Individuali sono, infine, poste in vendita tramite nuove procedure d'asta in forma aggregata per lotti di unità immobiliari diversamente composti - per numero, valore e distribuzione territoriale ("Aste Aggregate"). Il prezzo base d'Asta aggregata dei relativi lotti offerti, indicato nell'Avviso d'Asta Aggregata, è determinato dalla sommatoria degli originari prezzi base d'Asta Individuale delle unità immobiliari incluse nel lotto, quali determinati dall'Agenzia del Territorio, scontati della percentuale prestabilita normativamente in relazione al turno d'Asta in cui l'immobile è offerto.

Il presente documento fornisce una descrizione sintetica dei Lotti, e delle unità immobiliari che li compongono, posti in vendita in asta aggregata con Avviso d'Asta del 31 ottobre 2006.

Gli Offerenti potranno presentare le proprie offerte segrete esclusivamente in data 11 Dicembre 2006 (dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00) ed in data 12 Dicembre 2006 (dalle ore 9.00 alle ore 13.00) presso lo studio del Notaio Dott. Enrico Parenti, Piazzale delle Belle Arti 1 – 00196 ROMA.

L'esperimento dell'Asta suddetta è previsto per il giorno 13 Dicembre 2006 alle ore 10.00 presso lo studio del Notaio Dott. Enrico Parenti, Piazzale delle Belle Arti 1 – 00196 ROMA.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dei Lotti che verranno posti in Asta Aggregata il 13 Dicembre 2006.

ASTA AGGREGATA SCIP2 DEL 13 DICEMBRE 2006

LOTTO	PREZZO BASE D'ASTA AGGREGATA (€)	VALORE IMMOBILI ASTA INDIVIDUALE (€)	DESCRIZIONE
Lotto 05.02 – Abruzzo "B"	3.321.983,6	4.956.916,7	Il Lotto è composto da 13 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 3.700 mq. Le unità immobiliari sono ubicate nei comuni di L'Aquila, Pescara e Chieti e sono costituite esclusivamente da uffici.
Lotto 05.03 – Campania	2.465.288,3	3.453.609,2	Il Lotto è composto da 34 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 2.700 mq. Le unità immobiliari sono ubicate nei comuni di Avellino, Benevento, Cercola, Napoli e Salerno e sono costituite in prevalenza da negozi e magazzini.
Lotto 05.04 – Emilia Romagna	8.753.138,9	13.737.246,5	Il Lotto è composto da 6 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 9.500 mq. Le unità immobiliari sono tutte ubicate nel comune di Forlì e sono costituite in prevalenza da uffici.
Lotto 05.07 – Lazio "C"	9.686.466,1	14.344.542,8	Il Lotto è composto da 64 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 8.200 mq. Le unità immobiliari sono tutte ubicate nel comune di Roma e sono costituite esclusivamente da negozi.
Lotto 05.09 – Lombardia	3.967.694,5	6.104.145,4	Il Lotto è composto da 26 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 5.300 mq. Le unità immobiliari sono ubicate nei comuni di Como, Legnano e Sesto San Giovanni e sono costituite in prevalenza da uffici.
Lotto 05.10 – Marche	2.875.598,0	5.358.670,0	Il Lotto è composto da 30 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 7.000 mq. Le unità immobiliari sono ubicate nei comuni di Ancona, Montepandone e Osimo e sono costituite in prevalenza da negozi e magazzini.
Lotto 05.12 – Piemonte "B"	3.647.137,0	4.862.849,3	Il Lotto è composto da 81 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 6.000 mq. Le unità immobiliari sono ubicate nei comuni di Asti, Biella, Collegno, Moncalieri, Novara, Rivoli, Venaria Reale, Vinovo e Volpiano e sono costituite in prevalenza da posti auto e uffici.
Lotto 05.14 – Puglia "B"	24.858.294,0	33.144.392,0	Il Lotto è composto da 6 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 31.500 mq. Le unità immobiliari sono ubicate nei comuni di Bari e Casamassima e comprendono un centro commerciale.
Lotto 05.16 – Toscana "A"	5.868.967,3	8.955.519,8	Il Lotto è composto da 38 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 7.300 mq. Le unità immobiliari sono ubicate nei comuni di Pistoia, Scandicci e Sesto Fiorentino e sono costituite in prevalenza da negozi e uffici.
Lotto 05.18 – Toscana "C"	8.085.519,0	10.780.692,0	Il Lotto è composto da 12 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 6.900 mq. Le unità immobiliari sono ubicate nei comuni di Arezzo, Livorno, Siena e Viareggio e sono costituite in prevalenza da negozi e uffici.
Lotto 05.19 – Umbria	3.814.527,9	5.791.165,0	Il Lotto è composto da 36 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 5.200 mq. Le unità immobiliari sono tutte ubicate nel comune di Perugia e sono costituite da uffici, negozi e posti auto.

2. PROCEDURA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA AGGREGATA

L'Asta Aggregata è disciplinata dal D.L. 30 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni nella L. 23 novembre 2001 n. 410 e dai successivi decreti ministeriali e interministeriali di attuazione.

Gli immobili liberi e locati, rimasti invenduti nelle Aste Individuali sono accorpati in lotti e posti in vendita in una prima Asta Aggregata al Prezzo Base d'Asta Aggregata.

Tale Asta è gestita dal Consorzio G1 e la relativa fase di aggiudicazione da Commissioni Aggiudicatrici composte da 2 soggetti incaricati dal Consorzio G1 e uno dall'Ente Previdenziale ovvero dall'Agenzia del Demanio.

Il Consorzio G1, con congruo anticipo rispetto alla data d'Asta prevista, provvede ad organizzare una data room dove gli Offerenti potranno avere accesso a tutta la documentazione disponibile relativa alla composizione dei Lotti nonché alle relative unità immobiliari.

La data room è allestita presso la sede del Consorzio G1, in Roma, Via Versilia n. 2. Il relativo accesso è consentito dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 di tutti i giorni feriali, escluso il sabato, secondo le modalità indicate nel Regolamento di data room, previo appuntamento da concordare contattando il n. 06 420801 ovvero inviando un fax al n. 06 42080613 o una richiesta via email al seguente indirizzo info@consorzio-g1.it.

Gli Offerenti, per partecipare all'Asta, dovranno presentare un'offerta segreta da consegnarsi unicamente nelle date e ore indicate nell'Avviso d'Asta presso lo studio del Notaio Dott. Enrico Parenti in Roma, Piazzale delle Belle Arti, 1, 00196. La relativa offerta economica dovrà essere di importo superiore – in aumento libero – rispetto al Prezzo Base d'Asta Aggregata del Lotto di interesse.

Le modalità di partecipazione e le condizioni contrattuali relative alla procedura di vendita sono dettagliatamente indicate nell'Avviso d'Asta Aggregata e nel Regolamento d'Asta Aggregata.

3. ANALISI DEI LOTTI

I paragrafi seguenti hanno l'obiettivo di descrivere brevemente le caratteristiche dei Lotti e delle Unità Immobiliari che li compongono.

3.1 LOTTO 05.02: ABRUZZO

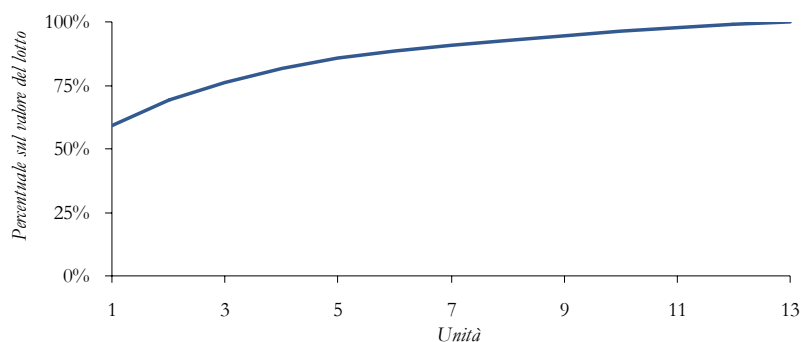
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO¹

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.	%	MQ	%	BASE D'ASTA (€)		PREZZO MEDIO U.I. (€)	PREZZO MEDIO/ MQ (€)	CANONE ANNUO (€)	REND. ² %	VACANCY RATE % ³
Ufficio	13	100,0%	3.742	100,0%	3.321.984	100,0%	255.537	888	39.642	4,6%	74,0%
Totale	13	100,0%	3.742	100,0%	3.321.984	100,0%	255.537	888	39.642	4,6%	74,0%

La tabella di seguito riportata indica la concentrazione del Prezzo Base d'Asta Aggregata per immobile.

COMPOSIZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA AGGREGATA DEL LOTTO



Dall'analisi del grafico emerge che i primi due immobili in ordine di prezzo inclusi nel Lotto rappresentano circa il 70% (circa €/mil 2,3) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



1 Si fa presente che i dati di seguito riportati potrebbero essere soggetti a variazioni.

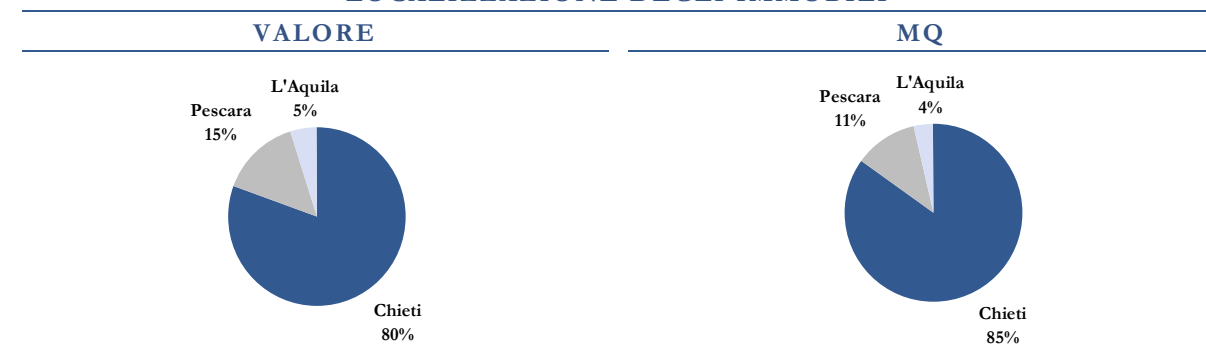
2 Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

3 Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

Gli immobili sono ubicati nelle città di L'Aquila, Pescara e Chieti.

I grafici seguenti evidenziano la distribuzione degli immobili inclusi nel Lotto per città (in valore e in mq).

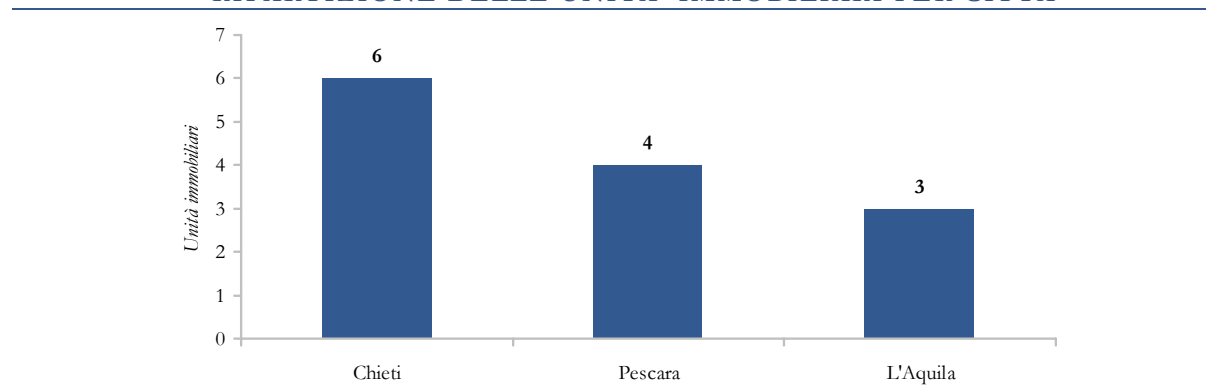
LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



Nella città di Chieti è concentrato il maggior numero di immobili in termini di valore e di superficie totale, rappresentanti l'80% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e l'85% della superficie totale. Gli immobili ubicati a L'Aquila e Pescara rappresentano rispettivamente il 4,7% e il 14,7% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 3,7% e l'11,3% della superficie totale.

Il grafico seguente evidenzia la ripartizione per città delle unità immobiliari incluse nel Lotto.

RIPARTIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER CITTA'

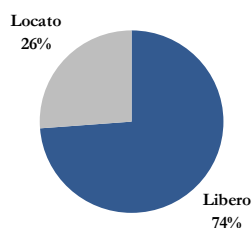


La città con la maggiore concentrazione di immobili risulta essere Chieti con 6 unità immobiliari.

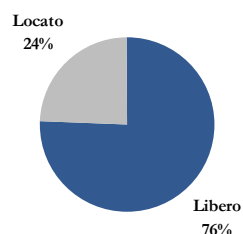
I seguenti grafici contengono la suddivisione degli immobili inclusi nel Lotto tra locati e liberi (in valore e in mq).

STATO LOCATIVO

VALORE



MQ

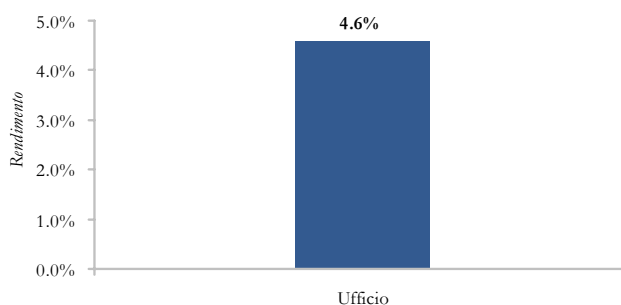


Il Lotto è costituito da 4 unità libere e 9 locate, che rappresentano rispettivamente il 74% ed il 26% del Prezzo Base d'Asta Aggregata (rispettivamente il 76% ed il 24% della superficie totale).

Tutti gli immobili sono a destinazione d'uso Uffici.

Il grafico seguente rappresenta il rendimento atteso (sulla base dei dati disponibili relativi ai canoni indicati) degli immobili locati suddivisi per destinazione d'uso.

RENDIMENTO ATTESO DEL LOTTO



Gli immobili locati inclusi nel Lotto hanno un rendimento atteso complessivo di circa il 4,6%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.02 Abruzzo.

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
01_16209	CHIETI	Via Bertrando Spaventa	Libero	€ 0,00	2254,16	Ufficio	€ 3.019.200,00	€ 1.962.480,00	871	
04_75134	CHIETI	Via S. Baroncini	Libero		459	Ufficio	€ 517.500,00	€ 336.375,00	733	
04_62080	PESCARA	Via R. Sanzio,18	Locato	€ 10.264,46	204	Ufficio	€ 303.960,00	€ 227.970,00	1.118	5%
01_16249	CHIETI	Via Bertrando Spaventa	Locato	€ 11.427,17	212	Ufficio	€ 254.503,49	€ 190.877,62	900	6%
04_62478	PESCARA	Via Celestino Spiga	Locato	€ 3.873,97	115	Ufficio	€ 180.320,00	€ 135.240,00	1.176	3%
01_06791	L'AQUILA	Via Rendina	Libero		55,04	Ufficio	€ 112.860,00	€ 84.645,00	1.538	
04_62300	PESCARA	Via Celestino Spiga	Libero		58	Ufficio	€ 98.484,00	€ 73.863,00	1.274	
01_13568	CHIETI	Via Pescara	Locato	3284,67	84,42	Ufficio	€ 99.618,71	€ 64.752,16	767	5%
01_13567	CHIETI	Via Pescara,376	Locato	3222,69	74	Ufficio	€ 98.131,86	€ 63.785,71	862	5%
01_13565	CHIETI	Via Pescara,376	Locato	€ 3.284,67	96,27	Ufficio	€ 92.788,65	€ 60.312,62	626	5%
04_45744	PESCARA	Via Raffaello Sanzio,26	Locato	€ 2.752,00	47	Ufficio	€ 77.550,00	€ 50.407,50	1.073	5%
04_43705	L'AQUILA	Via Lussemburgo	Locato	€ 0,00	41	Ufficio	€ 49.750,00	€ 37.312,50	910	
04_43710	L'AQUILA	Strada 232	Locato	€ 1.531,92	42	Ufficio	€ 52.250,00	€ 33.962,50	809	5%

3.2 LOTTO 05.03: CAMPANIA

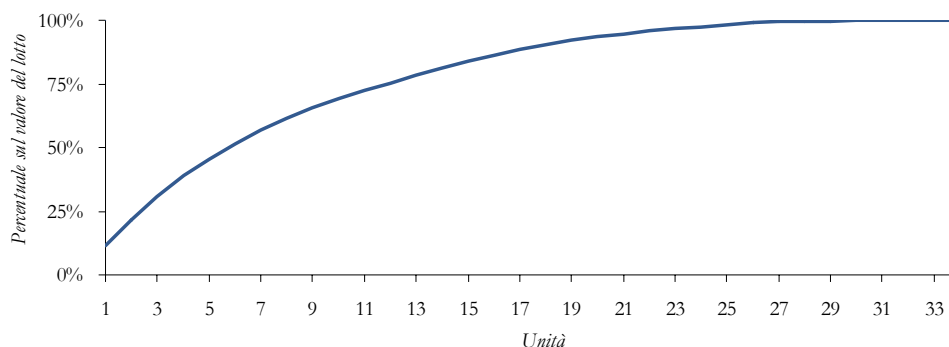
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO⁴

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.	%	MQ	%	BASE D'ASTA (€)		PREZZO MEDIO		CANONE ANNUO (€)	REND. ⁵ %	VACANCY RATE % ⁶
							U.I. (€)	MQ (€)			
Box	6	17,6%	297	11,0%	119.401	4,8%	19.900	402	0	na	100,0%
Cantina	1	2,9%	3	0,1%	251	0,0%	251	84	0	na	100,0%
Posto Auto	2	5,9%	24	0,9%	1.608	0,1%	804	67	0	na	100,0%
Magazzino	8	23,5%	689	25,5%	651.210	26,4%	81.401	945	8.076	3,5%	64,5%
Negozi	17	50,0%	1.692	62,6%	1.692.818	68,7%	99.578	1.000	44.346	5,4%	51,1%
Totale	34	100,0%	2.705	100,0%	2.465.288	100,0%	72.508	911	52.422	5,0%	57,0%

La tabella di seguito riportata indica la concentrazione del Prezzo Base d'Asta Aggregata per immobile.

COMPOSIZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA AGGREGATA DEL LOTTO



Dall'analisi del grafico emerge che i primi sei immobili in ordine di prezzo inclusi nel Lotto rappresentano circa il 51% (circa €/mil 1,3) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



4 Si fa presente che i dati di seguito riportati potrebbero essere soggetti a variazioni.

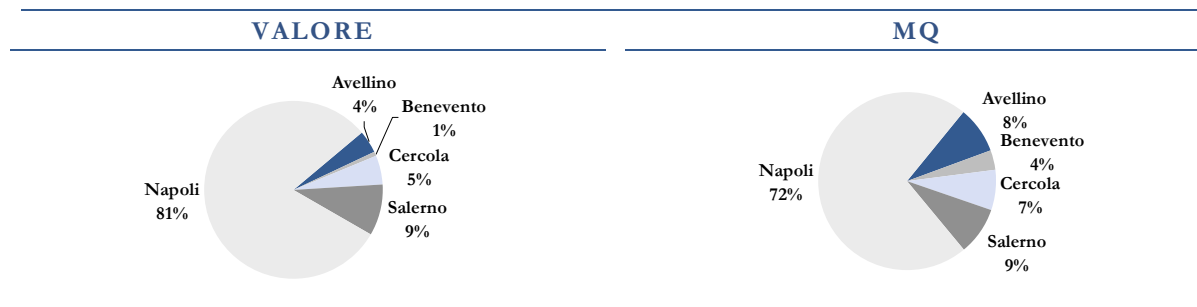
5 Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

6 Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

Gli immobili inclusi nel Lotto sono ubicati nelle città di Napoli, Avellino, Benevento, Cercola e Salerno.

I grafici seguenti evidenziano la distribuzione degli immobili inclusi nel Lotto per città (in valore e in mq).

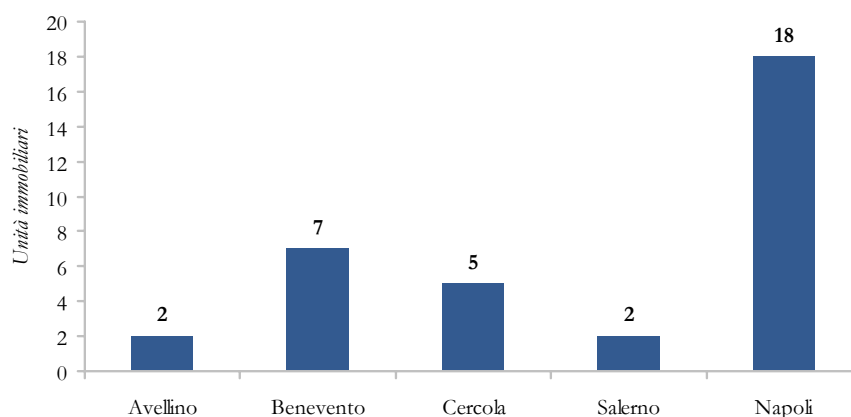
LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



Nella città di Napoli è concentrato il maggior numero di immobili in termini di valore e di superficie totale, rappresentanti l'81% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e il 72% della superficie totale. Gli immobili ubicati a Salerno e a Cercola rappresentano rispettivamente il 9% ed il 5% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 9% ed il 7% della superficie totale. La restante parte degli immobili è ubicata nelle città di Avellino e Benevento.

Il grafico seguente evidenzia la ripartizione per città delle unità immobiliari incluse nel Lotto.

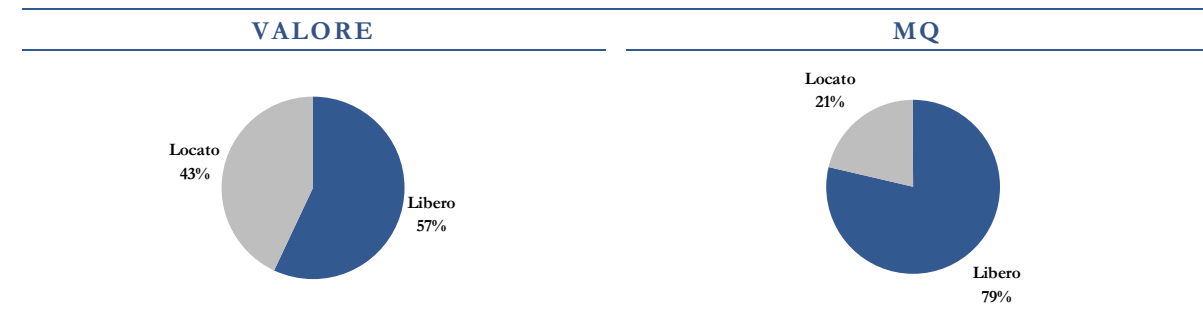
RIPARTIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER CITTA'



La città con la maggiore concentrazione di immobili risulta essere Napoli con 18 unità immobiliari, seguita da Benevento con 7 unità.

I seguenti grafici contengono la suddivisione degli immobili inclusi nel Lotto tra locati e liberi (in valore e in mq).

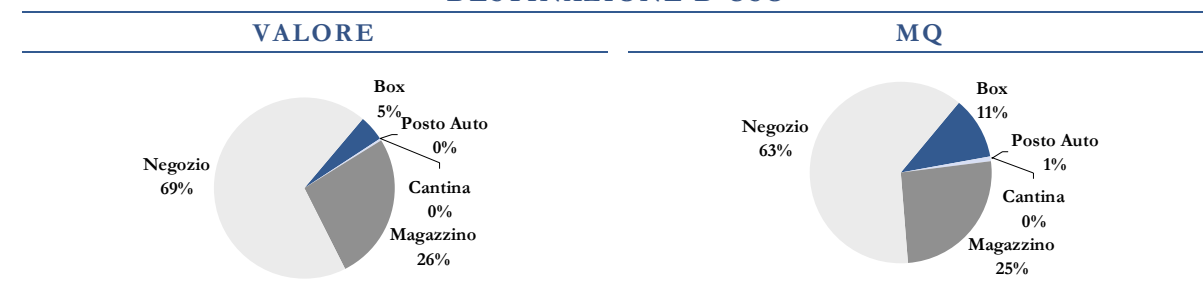
STATO LOCATIVO



Il Lotto è costituito da 27 unità libere e 7 locatè, che rappresentano rispettivamente il 57% ed il 43% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 79% ed il 21% della superficie totale.

I grafici riportati di seguito rappresentano la ripartizione degli immobili per destinazione d'uso (in valore e in mq).

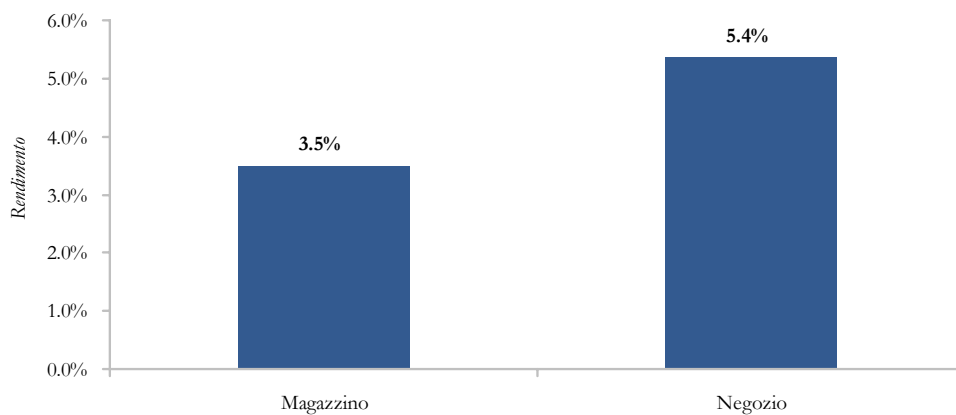
DESTINAZIONE D'USO



Gli immobili a destinazione d'uso Negozio rappresentano il 69% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 63% della superficie totale. Gli altri immobili inclusi nel Lotto hanno come destinazione prevalente quella di Magazzino (26% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e 25% della superficie totale). Per la parte rimanente il Lotto è costituito da Box, Cantine e Posti Auto.

Il grafico seguente rappresenta il rendimento atteso (sulla base dei dati disponibili relativi ai canoni indicati) degli immobili locati suddivisi per destinazione d'uso.

RENDIMENTO ATTESO DEL LOTTO



Gli immobili inclusi nel Lotto hanno un rendimento atteso complessivo di circa il 5,0%. In dettaglio, gli immobili locati con destinazione d'uso Negozio, i più rilevanti in termini di valore, presentano un rendimento pari al 5,4%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.03 Campania.

ASTA AGGREGATA SCIP2 DEL 13 DICEMBRE 2006

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
01_13673	NAPOLI	Via San Gennaro da Antignano	Libero	€ 0,00	190	Magazzino	€ 380.000,00	€ 285.000,00	1.500	
01_13646	NAPOLI	Via Giovambattista Ruoppolo n° 14	Locato	€ 8.643,24	69	Negozio	€ 329.000,00	€ 246.750,00	3.576	4%
01_15641	NAPOLI	Via Raffaele Stasi	Locato	€ 13.634,40	55	Negozio	€ 301.000,00	€ 225.750,00	4.105	6%
04_71004	NAPOLI	Via Pazzigno	Libero	€ 0,00	351	Negozio	€ 308.880,00	€ 200.772,00	572	
04_06081	SALERNO	Via Dionisio Martino	Locato	€ 2.328,00	193	Magazzino	€ 208.845,85	€ 156.634,39	812	1%
01_16105	NAPOLI	Via Pavia 136	Locato	€ 12.354,52	80	Negozio	€ 205.576,00	€ 154.182,00	1.927	8%
01_13665	NAPOLI	Via Giotto 76	Locato	€ 8.370,84	27	Negozio	€ 175.000,00	€ 131.250,00	4.861	6%
04_54802	NAPOLI	Via Pazzigno	Libero	€ 0,00	195	Negozio	€ 171.600,00	€ 111.540,00	572	
04_18388	NAPOLI	Via Pazzigno	Libero	€ 0,00	176	Negozio	€ 154.880,00	€ 100.672,00	572	
04_18350	NAPOLI	Via Pazzigno	Libero	€ 0,00	160	Negozio	€ 140.800,00	€ 91.520,00	572	
04_18349	NAPOLI	Via Pazzigno	Libero	0	142	Negozio	€ 124.960,00	€ 81.224,00	572	
04_18422	NAPOLI	Via Pazzigno	Locato	€ 5.748,00	113	Magazzino	€ 99.440,00	€ 74.580,00	660	8%
04_54803	NAPOLI	Via Pazzigno	Libero	€ 0,00	129	Negozio	€ 113.520,00	€ 73.788,00	572	
04_07885	SALERNO	Via XX Settembre, 73	Locato	€ 1.343,00	41,3	Negozio	€ 93.168,40	€ 69.876,30	1.692	2%
04_46117	AVELLINO	Via Cicarelli, 5	Libero	€ 0,00	135	Box	€ 83.619,00	€ 62.714,25	465	
04_47263	CERCOLA	Via Tenente Vittorio Barone	Libero	€ 0,00	83	Magazzino	€ 82.543,50	€ 61.907,63	746	
04_18527	NAPOLI	Via Pazzigno	Libero	€ 0,00	105	Negozio	€ 92.400,00	€ 60.060,00	572	
04_46118	AVELLINO	Via Cicarelli, 5	Libero	€ 0,00	87	Box	€ 56.582,19	€ 42.436,64	488	
04_18449	NAPOLI	Via Pazzigno	Libero	€ 0,00	73	Negozio	€ 61.600,00	€ 40.040,00	548	
04_06898	NAPOLI	Via Repubbliche Marinare	Libero	€ 0,00	28	Negozio	€ 44.100,00	€ 33.075,00	1.181	
04_06897	NAPOLI	Via Repubbliche Marinare	Libero	€ 0,00	25	Negozio	€ 39.725,00	€ 29.793,75	1.192	
04_47262	CERCOLA	Via Tenente Vittorio Barone	Libero	€ 0,00	34	Magazzino	€ 33.813,00	€ 25.359,75	746	
04_47249	CERCOLA	Via Tenente Vittorio Barone	Libero		34	Magazzino	€ 29.478,00	€ 22.108,50	650	
04_06900	NAPOLI	Via Repubbliche Marinare	Libero	€ 0,00	18	Negozio	€ 28.350,00	€ 21.262,50	1.181	
04_06901	NAPOLI	Via Repubbliche Marinare	Libero	€ 0,00	18	Negozio	€ 28.350,00	€ 21.262,50	1.181	
04_47254	CERCOLA	Via Tenente Vittorio Barone	Libero		29	Magazzino	€ 25.143,00	€ 18.857,25	650	
04_47247	CERCOLA	Via Tenente Vittorio Barone	Libero		13	Magazzino	€ 9.016,80	€ 6.762,60	520	
04_65220	BENEVENTO	Via G. di Tocco, 6	Libero	€ 0,00	20	Box	€ 7.600,00	€ 3.800,00	190	
04_47095	BENEVENTO	Via G. di Tocco, 6	Libero	€ 0,00	19	Box	€ 7.220,00	€ 3.610,00	190	
04_47092	BENEVENTO	Via G. di Tocco, 2	Libero	€ 0,00	18	Box	€ 6.840,00	€ 3.420,00	190	
04_47208	BENEVENTO	Via M. Schipa, 8	Libero	€ 0,00	18	Box	€ 6.840,00	€ 3.420,00	190	
04_46490	BENEVENTO	Via G.Capasso torre n°5	Libero	€ 0,00	12	Posto Auto	€ 1.608,00	€ 804,00	67	
04_46491	BENEVENTO	Via G.Capasso torre n°5	Libero	€ 0,00	12	Posto Auto	€ 1.608,00	€ 804,00	67	
04_46599	BENEVENTO	Via G.Capasso Torre n°3	Libero	€ 0,00	3	Cantina	€ 502,50	€ 251,25	84	

3.3 LOTTO 05.04: EMILIA ROMAGNA

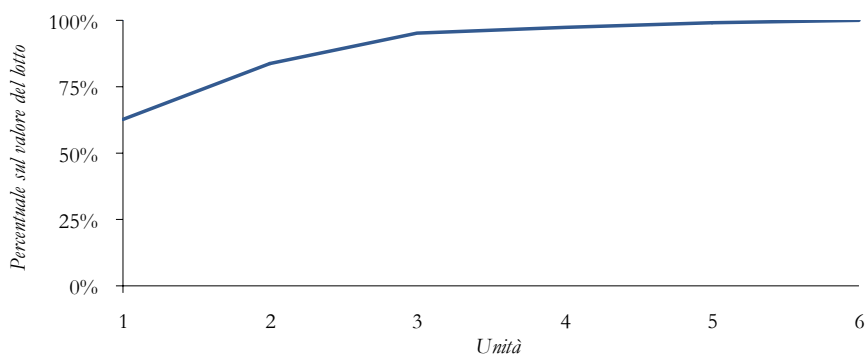
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO⁷

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.	%	MQ	%	BASE D'ASTA (€)	%	PREZZO MEDIO U.I. (€)	PREZZO MEDIO/MQ (€)	CANONE ANNUO (€)	REND. ⁸ %	VACANCY RATE % ⁹
Autorimessa	1	16,7%	507	5,3%	129.539	1,5%	129.539	256	0	na	100,0%
Ufficio	4	66,7%	8.703	91,7%	8.404.123	96,0%	2.101.031	966	298.321	5,4%	34,5%
Negozi	1	16,7%	277	2,9%	219.478	2,5%	219.478	791	0	na	100,0%
Totale	6	100,0%	9.487	100,0%	8.753.139	100,0%	1.458.856	923	298.321	5,4%	37,1%

La tabella di seguito riportata indica la concentrazione del Prezzo Base d'Asta Aggregata per immobile.

COMPOSIZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA AGGREGATA DEL LOTTO



Dall'analisi del grafico emerge che il primo immobile in ordine di prezzo incluso nel Lotto rappresenta circa il 63% (circa €/mil 5,5) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



Gli immobili inclusi nel Lotto sono tutti ubicati nella città di Forlì.

⁷ Si fa presente che i dati di seguito riportati potrebbero essere soggetti a variazioni.

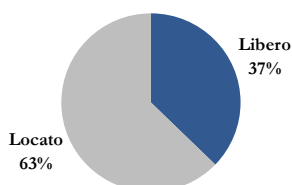
⁸ Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

⁹ Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

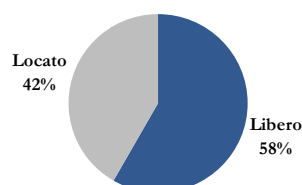
I seguenti grafici contengono la suddivisione degli immobili inclusi nel Lotto tra locati e liberi (in valore e in mq).

STATO LOCATIVO

VALORE



MQ

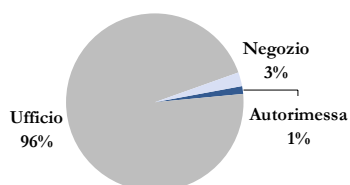


Il Lotto è costituito da 5 unità immobiliari libere e 1 locata, che rappresentano rispettivamente il 37% ed il 63% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e, rispettivamente, il 58% ed il 42% della superficie totale.

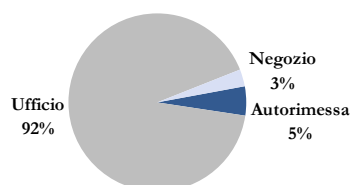
I grafici riportati di seguito rappresentano la ripartizione degli immobili per destinazione d'uso (in valore e in mq).

DESTINAZIONE D'USO

VALORE



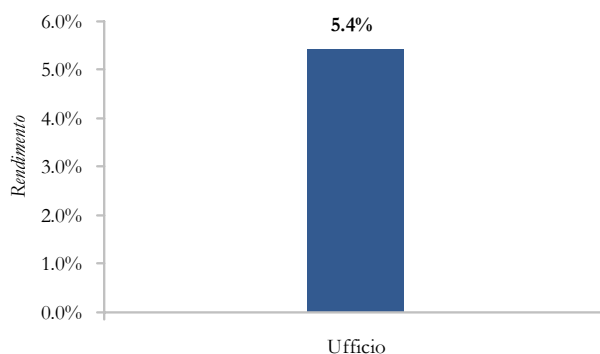
MQ



Gli immobili a destinazione d'uso Ufficio rappresentano il 96% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e il 92% della superficie totale. Gli immobili a destinazione d'uso Negozio e Autorimessa rappresentano rispettivamente il 3% e l'1% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 3% ed il 5% della superficie totale.

Il grafico seguente rappresenta il rendimento atteso (sulla base dei dati disponibili relativi ai canoni indicati) degli immobili locati suddivisi per destinazione d'uso.

RENDIMENTO ATTESO DEL LOTTO



Gli unici immobili locati inclusi nel Lotto hanno destinazione d'uso Ufficio ed un rendimento atteso complessivo di circa il 5,4%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.04 Emilia Romagna.

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
01_15946	FORLI	C.so della Repubblica	Locato	€ 298.320,96	3961	Ufficio	€ 7.335.468,00	€ 5.501.601,00	1.389	5%
04_25940	FORLI	Viale Risorgimento 240	Libero	€ 0,00	3018	Ufficio	€ 3.645.502,56	€ 1.822.751,28	604	
04_25939	FORLI	Viale Risorgimento 240	Libero	€ 0,00	1583	Ufficio	€ 1.980.333,00	€ 990.166,50	626	
04_25943	FORLI	Viale Risorgimento 234	Libero		277,37	Negoziò	€ 337.658,00	€ 219.477,70	791	
04_68018	FORLI	Via Risorgimento 240	Libero	€ 0,00	507	Autorimessa	€ 259.077,00	€ 129.538,50	256	
04_25941	FORLI	Viale Risorgimento 240	Libero	€ 0,00	141	Ufficio	€ 179.208,00	€ 89.604,00	635	

3.4 LOTTO 05.07: LAZIO "C"

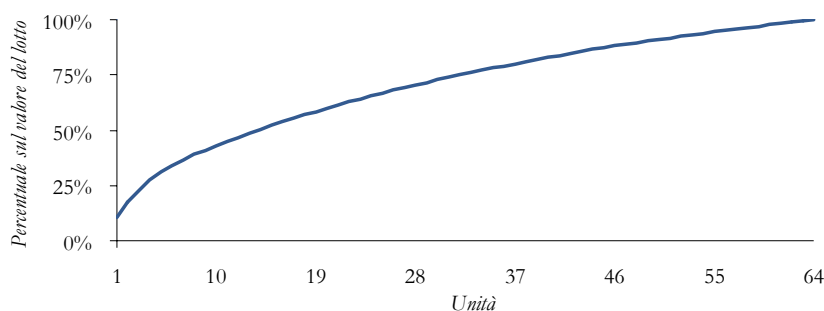
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO¹⁰

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.	%	MQ	%	BASE D'ASTA	%	PREZZO MEDIO	PREZZO MEDIO/ MQ (€)	CANONE ANNUO	REND. ¹¹	VACANCY RATE
					(€)		(€)	(€)	%	% ¹²	
Negozi	64	100,0%	8.211	100,0%	9.686.466	100,0%	151.351	1.180	189.352	3,2%	38,8%
Totale	64	100,0%	8.211	100,0%	9.686.466	100,0%	151.351	1.180	189.352	3,2%	38,8%

La tabella di seguito riportata indica la concentrazione del Prezzo Base d'Asta Aggregata per immobile.

COMPOSIZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA AGGREGATA DEL LOTTO



Dall'analisi del grafico emerge che i primi quattordici immobili in ordine di prezzo inclusi nel Lotto rappresentano circa il 50% (circa €/mil 4,9) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



Gli immobili inclusi nel Lotto sono tutti ubicati nella città di Roma.

¹⁰ Si fa presente che i dati di seguito riportati potrebbero essere soggetti a variazioni.

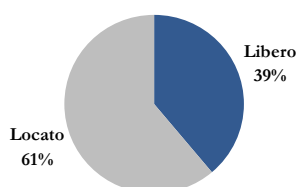
¹¹ Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

¹² Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

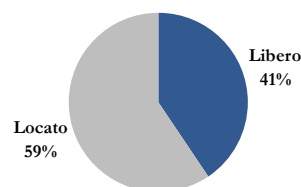
I seguenti grafici contengono la suddivisione degli immobili inclusi nel Lotto tra locati e liberi (in valore e in mq).

STATO LOCATIVO

VALORE



MQ

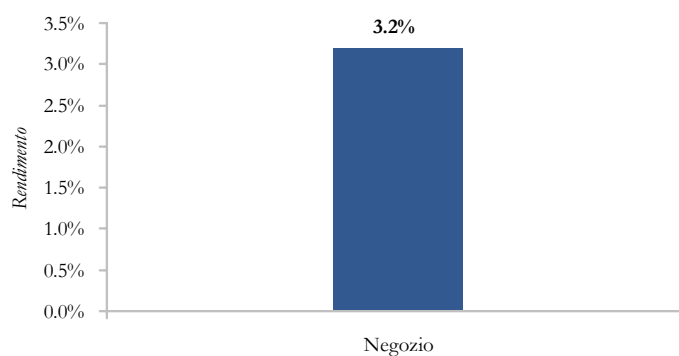


Il Lotto è costituito da 33 unità libere e 31 locatate, che rappresentano rispettivamente il 39% e il 61% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e il 41% ed il 59% della superficie totale.

Tutti gli immobili sono a destinazione d'uso Negozio.

Il grafico seguente rappresenta il rendimento atteso (sulla base dei dati disponibili relativi ai canoni indicati) degli immobili locati suddivisi per destinazione d'uso.

RENDIMENTO ATTESO DEL LOTTO



Gli immobili inclusi nel Lotto hanno un rendimento atteso complessivo di circa il 3,2%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.07 Lazio "C".

ASTA AGGREGATA SCIP2 DEL 13 DICEMBRE 2006

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'ISTA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
04_26084	ROMA	Via Benedetto Musolino 1 - 13	Locato	€ 28.516,00	654	Negozio	€ 1.344.640,00	€ 1.008.480,00	1.542	3%
04_71683	ROMA	Via De Agostini, 20 - Via Casilina, 251/a - 251/b - 253	Locato	€ 9.927,00	800	Negozio	€ 1.036.000,00	€ 673.400,00	842	1%
04_26303	ROMA	Via Benedetto Musolino	Locato	€ 14.664,24	363	Negozio	€ 774.080,00	€ 503.152,00	1.386	3%
04_26305	ROMA	Via Benedetto Musolino	Locato	€ 14.861,88	366	Negozio	€ 750.080,00	€ 487.552,00	1.332	3%
04_15717	ROMA	Via Spencer	Locato	€ 3.701,00	221	Negozio	€ 442.000,00	€ 331.500,00	1.500	1%
01_15705	ROMA	Via Moggio Udinese	Libero		248	Negozio	€ 451.860,00	€ 293.709,00	1.184	
04_75119	ROMA	Via di Dragoncello	Locato	€ 13.780,80	354	Negozio	€ 389.980,00	€ 253.487,00	716	5%
021_15501	ROMA	Via Angelo Viscogliosi	Locato	€ 8.664,12	125	Negozio	€ 300.902,50	€ 225.676,88	1.805	4%
04_04385	ROMA	Viale A. Ghisleri, 26	Libero	€ 0,00	131	Negozio	€ 252.000,00	€ 189.000,00	1.443	
04_04384	ROMA	Via De Agostini, 39 - Viale A. Ghisleri, 28 - 30 - 32	Libero	€ 0,00	174	Negozio	€ 250.000,00	€ 187.500,00	1.078	
04_60943	ROMA	Via Andrea Solario	Libero	€ 0,00	129	Negozio	€ 286.350,00	€ 186.127,50	1.443	
04_71649	ROMA	Via di Dragoncello	Locato	€ 6.675,48	258	Negozio	€ 283.560,00	€ 184.314,00	714	4%
04_61001	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Libero	€ 0,00	112	Negozio	€ 244.950,00	€ 183.712,50	1.640	
01_14830	ROMA	Via G. Berto	Libero	€ 0,00	187	Negozio	€ 341.750,00	€ 170.875,00	914	
04_08902	ROMA	Via G. Prina	Locato	€ 6.875,40	142	Negozio	€ 227.700,00	€ 170.775,00	1.203	4%
04_05442	ROMA	Via P.Del Giudice	Locato	€ 6.947,00	84	Negozio	€ 210.000,00	€ 157.500,00	1.875	4%
04_61689	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Libero	€ 0,00	104	Negozio	€ 239.200,00	€ 155.480,00	1.495	
04_10578	ROMA	Via Ponzio Cominio	Locato	€ 5.972,16	119	Negozio	€ 202.500,00	€ 151.875,00	1.276	4%
04_04380	ROMA	Via De Agostini, 25 - 27	Libero	€ 0,00	183	Negozio	€ 198.000,00	€ 148.500,00	811	
04_09216	ROMA	Piazza Vimercati, 15/16/17	Locato	€ 5.500,20	109	Negozio	€ 227.700,00	€ 148.005,00	1.358	4%
04_02569	ROMA	Via Rulliano	Locato	€ 3.939,00	72	Negozio	€ 190.595,92	€ 142.946,94	1.985	3%
01_14831	ROMA	Via G. Berto	Libero	€ 0,00	113	Negozio	€ 277.500,00	€ 138.750,00	1.228	
04_61662	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Libero	€ 0,00	81	Negozio	€ 177.100,00	€ 132.825,00	1.640	
01_14873	ROMA	Largo Virgilio Brocchi	Libero	€ 0,00	123	Negozio	€ 193.000,00	€ 125.450,00	1.020	
01_14875	ROMA	Via Giuseppe Berto, 107	Libero	€ 0,00	131	Negozio	€ 187.000,00	€ 121.550,00	928	
04_71359	ROMA	Via G. Pianigiani	Locato	€ 3.704,00	112	Negozio	€ 186.300,00	€ 121.095,00	1.081	3%
04_61688	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Libero	€ 0,00	76	Negozio	€ 158.700,00	€ 119.025,00	1.566	
04_61033	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Libero	€ 0,00	87	Negozio	€ 155.250,00	€ 116.437,50	1.338	
04_17850	ROMA	Tarquino Collatino	Locato	€ 4.290,96	72	Negozio	€ 150.650,00	€ 112.987,50	1.569	4%
06_00086	ROMA	Via G. De Calvi 7/9	Locato	€ 1.135,44	108	Negozio	€ 173.250,00	€ 112.612,50	1.043	1%
04_10577	ROMA	Via Ponzio Cominio	Locato	€ 5.085,00	68	Negozio	€ 170.100,00	€ 110.565,00	1.626	5%
01_14872	ROMA	Via Virgilio Brocchi	Libero	€ 0,00	106	Negozio	€ 166.250,00	€ 108.062,50	1.019	
04_63021	ROMA	Via A. Bizzoni, 18	Locato	€ 3.946,08	83	Negozio	€ 128.200,00	€ 96.150,00	1.158	4%
04_32550	ROMA	Via R. Cesarini, 58	Libero	€ 0,00	108	Negozio	€ 146.740,00	€ 95.381,00	883	
04_32551	ROMA	Via R. Cesarini, 60	Libero	€ 0,00	108	Negozio	€ 146.740,00	€ 95.381,00	883	
04_32552	ROMA	Via R. Cesarini, 68	Libero	€ 0,00	108	Negozio	€ 146.740,00	€ 95.381,00	883	
04_32554	ROMA	Via R. Cesarini, 76	Libero	€ 0,00	108	Negozio	€ 146.740,00	€ 95.381,00	883	
04_32536	ROMA	Via R. Cesarini	Locato	€ 3.800,00	70	Negozio	€ 144.900,00	€ 94.185,00	1.346	4%
04_32537	ROMA	Via R. Cesarini	Libero	€ 0,00	70	Negozio	€ 144.900,00	€ 94.185,00	1.346	
01_14833	ROMA	Via Giuseppe Berto, 115	Libero	€ 0,00	125	Negozio	€ 182.500,00	€ 91.250,00	730	
04_32533	ROMA	Via R. Cesarini, 77	Locato	€ 4.819,00	68	Negozio	€ 140.300,00	€ 91.195,00	1.341	5%
01_14874	ROMA	Via Giuseppe Berto, 105	Libero	€ 0,00	106	Negozio	€ 138.750,00	€ 90.187,50	851	
04_13897	ROMA	Via Sant' Angelo Dei Lombardi	Locato	€ 2.963,88	102	Negozio	€ 112.355,00	€ 84.266,25	826	4%
04_02572	ROMA	Via Stilocone	Locato	€ 2.767,80	69	Negozio	€ 112.189,39	€ 84.142,04	1.219	3%
04_10616	ROMA	Via Piegaro Palazzina F	Locato	€ 3.777,84	48	Negozio	€ 110.400,00	€ 82.800,00	1.725	5%
01_14832	ROMA	Via Giuseppe Berto, 113	Libero	€ 0,00	105	Negozio	€ 147.250,00	€ 73.625,00	701	
04_32413	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Locato	€ 3.099,00	63	Negozio	€ 107.410,00	€ 69.816,50	1.108	4%
04_32430	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Libero	€ 0,00	63	Negozio	€ 107.410,00	€ 69.816,50	1.108	
04_32441	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Locato	€ 3.164,00	63	Negozio	€ 107.410,00	€ 69.816,50	1.108	5%
04_32450	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Locato	€ 4.704,00	63	Negozio	€ 107.410,00	€ 69.816,50	1.108	7%
04_20439	ROMA	Via Giuseppe Pianigiani, 78 - 80	Locato	€ 2.917,00	62	Negozio	€ 106.200,00	€ 69.030,00	1.113	4%
04_61035	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Libero	€ 0,00	53	Negozio	€ 105.800,00	€ 68.770,00	1.298	
04_61034	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Libero	€ 0,00	53	Negozio	€ 104.650,00	€ 68.022,50	1.283	
04_32414	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Libero	€ 0,00	49	Negozio	€ 97.750,00	€ 63.537,50	1.297	
04_32415	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Libero	€ 0,00	49	Negozio	€ 97.750,00	€ 63.537,50	1.297	
04_32428	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Libero	€ 0,00	49	Negozio	€ 97.750,00	€ 63.537,50	1.297	

ASTA AGGREGATA SCIP2 DEL 13 DICEMBRE 2006

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'ISTA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
04_32442	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Libero	€ 0,00	49	Negozio	€ 97.750,00	€ 63.537,50	1.297	
04_32448	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Libero	€ 0,00	49	Negozio	€ 97.750,00	€ 63.537,50	1.297	
04_32449	ROMA	Viale Aldo Ballarin	Libero	€ 0,00	49	Negozio	€ 97.750,00	€ 63.537,50	1.297	
01_14870	ROMA	Largo Virgilio Brocchi	Libero	€ 0,00	41	Negozio	€ 96.250,00	€ 62.562,50	1.526	
04_10585	ROMA	Via Claudio Asello	Locato	€ 2.061,00	38	Negozio	€ 80.500,00	€ 60.375,00	1.589	3%
04_14000	ROMA	Via Val D'Ala	Locato	€ 3.312,00	41	Negozio	€ 85.100,00	€ 55.315,00	1.349	6%
04_14095	ROMA	Via Val D'ala, 160 - 162	Locato	€ 1.785,48	41	Negozio	€ 83.950,00	€ 54.567,50	1.331	3%
04_20440	ROMA	Via Giuseppe Pianigiani, 74 - 76	Locato	€ 1.995,00	46	Negozio	€ 78.300,00	€ 50.895,00	1.106	4%

3.5 LOTTO 05.09: LOMBARDIA

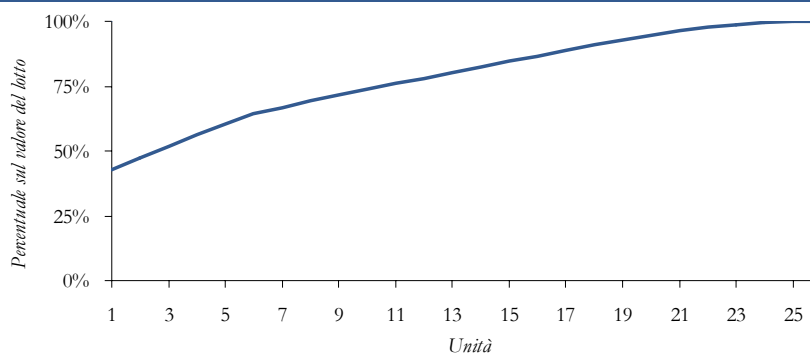
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO¹³

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.	%	MQ	%	BASE D'ASTA	%	PREZZO MEDIO	PREZZO MEDIO/ MQ (€)	CANONE ANNUO	REND. ¹⁴	VACANCY RATE
					(€)		(€)	(€)	%	% ¹⁵	
Box	1	3,8%	3	0,1%	2.925	0,1%	2.925	975	0	na	100,0%
Ufficio	17	65,4%	4.075	76,4%	3.446.687	86,9%	202.746	846	0	na	100,0%
Posto auto	2	7,7%	836	15,7%	108.680	2,7%	54.340	130	0	na	100,0%
Magazzino	2	7,7%	173	3,2%	82.599	2,1%	41.299	477	0	na	100,0%
Negozi	4	15,4%	249	4,7%	326.804	8,2%	81.701	1.312	22.012	9,5%	28,8%
Totale	26	100,0%	5.336	100,0%	3.967.695	100,0%	152.604	744	22.012	9,5%	94,1%

La tabella di seguito riportata indica la concentrazione del Prezzo Base d'Asta Aggregata per immobile.

COMPOSIZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA AGGREGATA DEL LOTTO



Dall'analisi del grafico emerge che i primi tre immobili in ordine di prezzo inclusi nel Lotto rappresentano circa il 52% (circa €/mil 2,1) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



¹³ Si fa presente che i dati di seguito riportati potrebbero essere soggetti a variazioni.

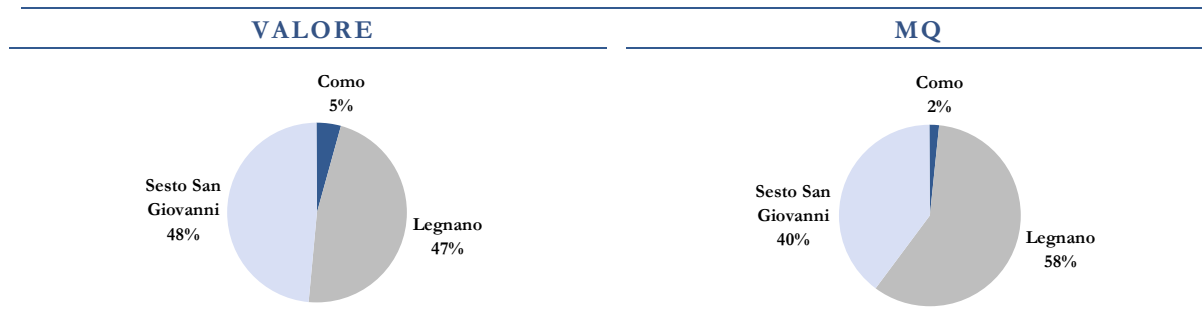
¹⁴ Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

¹⁵ Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

Gli immobili inclusi nel Lotto sono ubicati nelle città di Como, Legnano e Sesto San Giovanni.

I grafici seguenti evidenziano la distribuzione degli immobili inclusi nel Lotto per città (in valore e in mq).

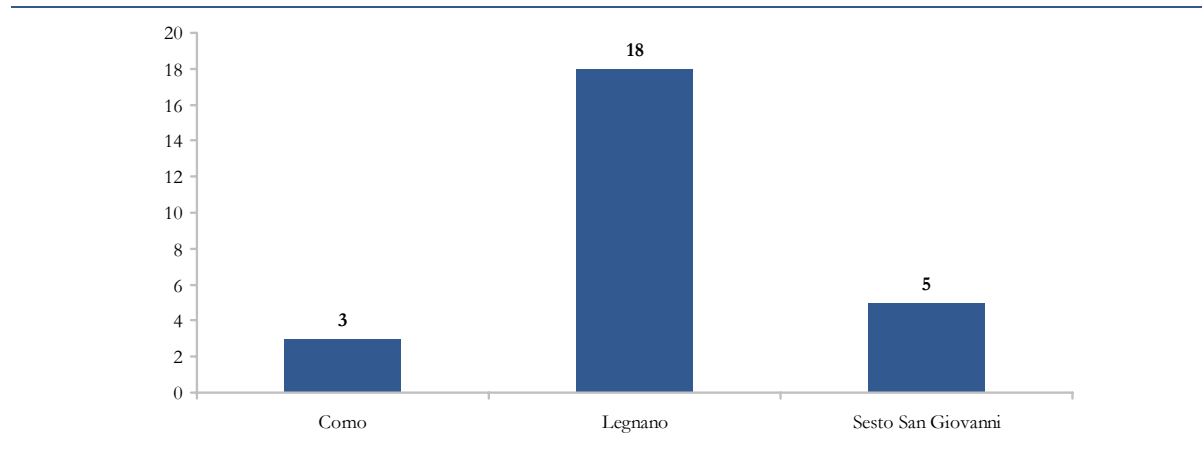
LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



Nella città di Sesto San Giovanni è concentrato il maggior numero di immobili in termini di valore, rappresentanti il 48% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e il 40% della superficie totale. Gli immobili ubicati a Como e a Legnano rappresentano rispettivamente il 5% ed il 47% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 2% ed il 58% della superficie totale.

Il grafico seguente evidenzia la ripartizione per città delle unità immobiliari incluse nel Lotto.

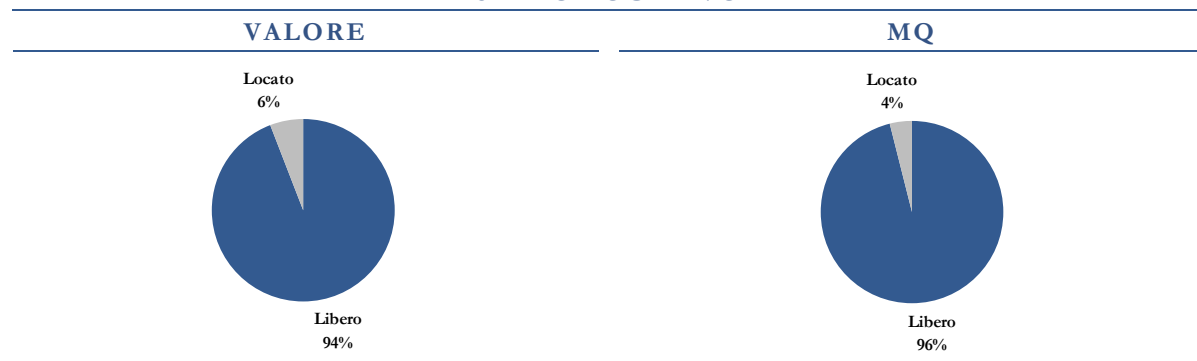
RIPARTIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER CITTA'



La città con la maggiore concentrazione di immobili risulta essere Legnano con 18 unità immobiliari, seguita da Sesto San Giovanni con 5 unità.

I seguenti grafici contengono la suddivisione degli immobili inclusi nel Lotto tra locati e liberi (in valore e in mq).

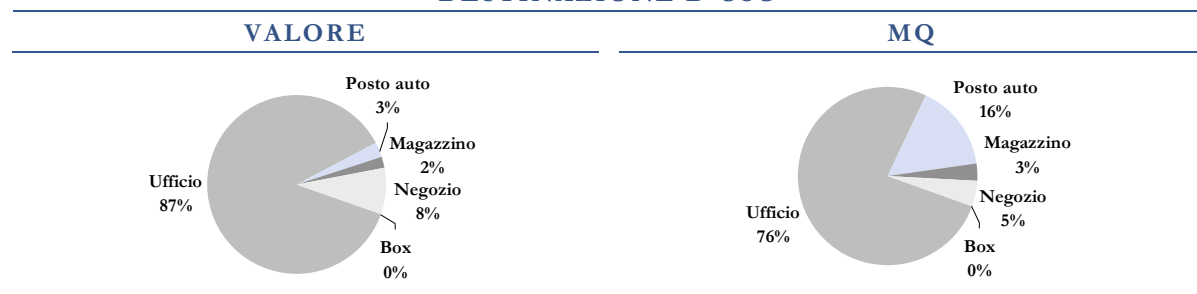
STATO LOCATIVO



Il Lotto è costituito da 23 unità libere e 3 locate, che rappresentano rispettivamente il 94% ed il 6% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 96% ed il 4% della superficie totale.

I grafici riportati di seguito rappresentano la ripartizione degli immobili per destinazione d'uso (in valore e in mq).

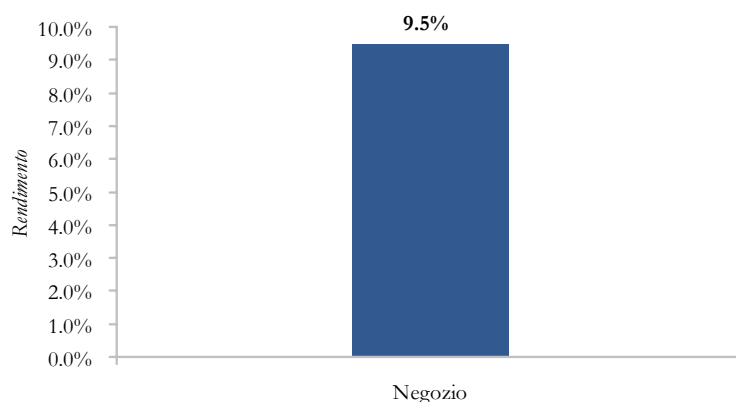
DESTINAZIONE D'USO



Gli immobili a destinazione d'uso Ufficio rappresentano l'87% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 76% della superficie totale. Per la parte rimanente il Lotto è costituito da Box, Magazzini, Negozi e Posti Auto.

Il grafico seguente rappresenta il rendimento atteso (sulla base dei dati disponibili relativi ai canoni indicati) degli immobili locati suddivisi per destinazione d'uso.

RENDIMENTO ATTESO DEL LOTTO



Le uniche unità immobiliari locate sono a destinazione d'uso Negozio con un rendimento atteso di circa il 9,5%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.09 Lombardia.

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
01_15741	SESTO SAN GIOVANNI	Via Risorgimento 4-22	Libero	€ 0,00	1800	Ufficio	€ 2.611.500,00	€ 1.697.475,00	943	
04_66101	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	240	Ufficio	€ 272.160,00	€ 176.904,00	737	
04_66102	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	240	Ufficio	€ 272.160,00	€ 176.904,00	737	
04_66104	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	240	Ufficio	€ 272.160,00	€ 176.904,00	737	
04_66100	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	240	Ufficio	€ 266.716,80	€ 173.365,92	722	
01_12366	SESTO SAN GIOVANNI	Via Risorgimento, 24	Locato	€ 13.470,60	160	Negozio	€ 224.000,00	€ 145.600,00	910	9%
04_57788	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	150	Ufficio	€ 161.595,00	€ 105.036,75	700	
04_57789	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	130	Ufficio	€ 147.420,00	€ 95.823,00	737	
01_11201	COMO	Via Cavallotti 4	Libero	€ 0,00	46	Negozio	€ 144.900,00	€ 94.185,00	2.048	
04_57797	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	105	Ufficio	€ 132.300,00	€ 85.995,00	819	
04_57801	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	105	Ufficio	€ 132.300,00	€ 85.995,00	819	
04_57805	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	105	Ufficio	€ 132.300,00	€ 85.995,00	819	
04_57809	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	105	Ufficio	€ 132.300,00	€ 85.995,00	819	
04_57793	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	105	Ufficio	€ 129.654,00	€ 84.275,10	803	
04_57796	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	102	Ufficio	€ 128.520,00	€ 83.538,00	819	
04_57800	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	102	Ufficio	€ 128.520,00	€ 83.538,00	819	
04_57804	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	102	Ufficio	€ 128.520,00	€ 83.538,00	819	
04_57808	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	102	Ufficio	€ 128.520,00	€ 83.538,00	819	
04_57792	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	102	Ufficio	€ 125.949,60	€ 81.867,24	803	
01_12360	SESTO SAN GIOVANNI	Via Risorgimento, 22	Libero	€ 0,00	126	Magazzino	€ 107.100,00	€ 69.615,00	553	
04_57884	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	530	Posto Auto	€ 106.000,00	€ 68.900,00	130	
01_11206	COMO	Via Cavallotti 4	Locato	€ 3.515,04	22	Negozio	€ 68.512,50	€ 44.533,13	2.024	8%
01_11208	COMO	Via Cavallotti 4	Locato	€ 5.026,68	21	Negozio	€ 65.362,50	€ 42.485,63	2.023	12%
04_57885	LEGNANO	Via Gaeta	Libero	€ 0,00	306	Posto Auto	€ 61.200,00	€ 39.780,00	130	
01_15740	SESTO SAN GIOVANNI	Via Risorgimento 22	Libero	€ 0,00	47	Magazzino	€ 19.975,00	€ 12.983,75	276	
01_12361	SESTO SAN GIOVANNI	Via Risorgimento, 22	Libero		3	Box	€ 4.500,00	€ 2.925,00	975	

3.6 LOTTO 05.10: MARCHE

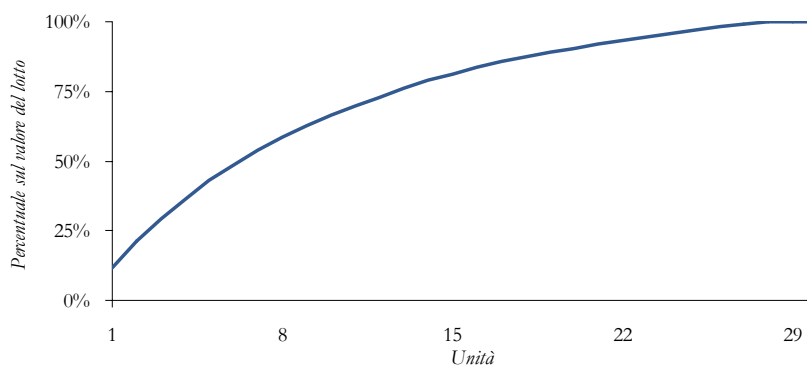
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO¹⁶

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.			BASE D'ASTA (€)		PREZZO MEDIO U.I. (€)		CANONE ANNUO (€)	REND. ¹⁷ %	VACANCY RATE % ¹⁸	
		%	MQ	%	%	%	%				
Box	1	3,3%	35	0,5%	14.492	0,5%	14.492	414	0	na	100,0%
Cantina	1	3,3%	6	0,1%	2.250	0,1%	2.250	375	0	na	100,0%
Ufficio	1	3,3%	467	6,7%	273.000	9,5%	273.000	585	0	na	100,0%
Magazzino	8	26,7%	2.687	38,5%	788.875	27,4%	98.609	294	0	na	100,0%
Negozi	19	63,3%	3.777	54,2%	1.796.981	62,5%	94.578	476	16.264	5,8%	84,3%
Totale	30	100,0%	6.972	100,0%	2.875.598	100,0%	95.853	412	16.264	5,8%	90,2%

La tabella di seguito riportata indica la concentrazione del Prezzo Base d'Asta Aggregata per immobile.

COMPOSIZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA AGGREGATA DEL LOTTO



Dall'analisi del grafico emerge che i primi sette immobili in ordine di prezzo inclusi nel Lotto rappresentano oltre il 54% (circa €/mil 1,5) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



¹⁶ Si fa presente che i dati di seguito riportati potrebbero essere soggetti a variazioni.

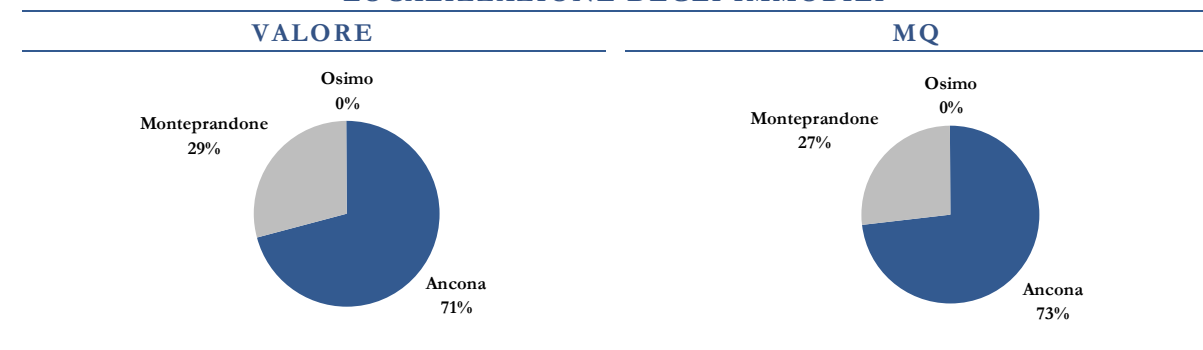
¹⁷ Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

¹⁸ Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

Gli immobili inclusi nel Lotto sono ubicati nelle città di Ancona, Monteprandone e Osimo.

I grafici seguenti evidenziano la distribuzione degli immobili inclusi nel Lotto per città (in valore e in mq).

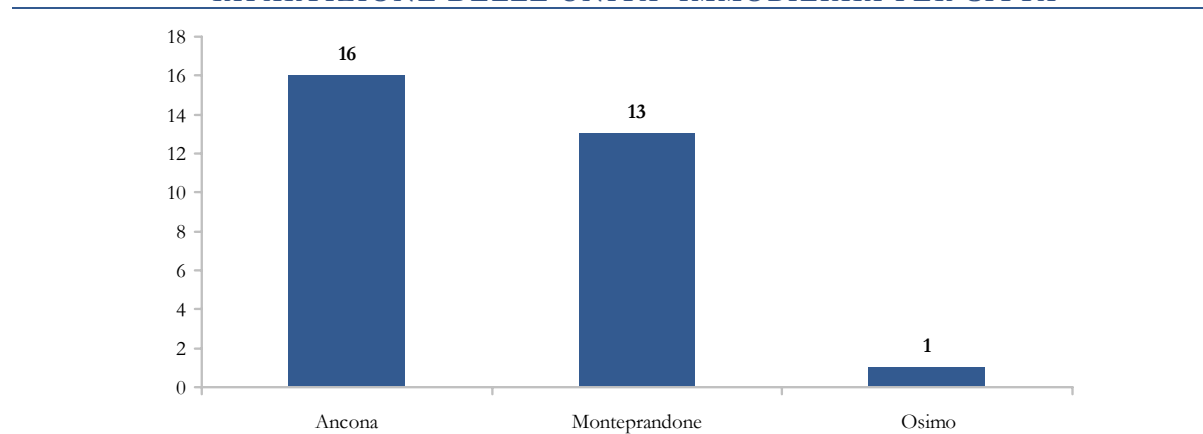
LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



Nella città di Ancona è concentrato il maggior numero di immobili in termini di valore e di superficie totale, rappresentanti il 71% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e il 73% della superficie totale. Gli immobili ubicati a Monteprandone rappresentano il 29% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 27% della superficie totale. Gli immobili rimanenti sono ubicati nella città di Osimo.

Il grafico seguente evidenzia la ripartizione per città delle unità immobiliari incluse nel Lotto.

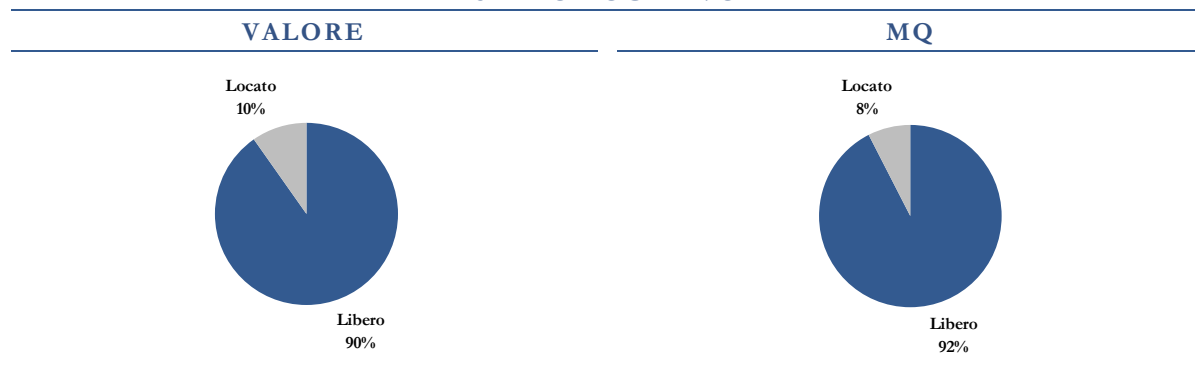
RIPARTIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER CITTA'



La città con la maggiore concentrazione di immobili risulta essere Ancona con 16 unità immobiliari, seguita da Monteprandone con 13 unità.

I seguenti grafici contengono la suddivisione degli immobili inclusi nel Lotto tra locati e liberi (in valore e in mq).

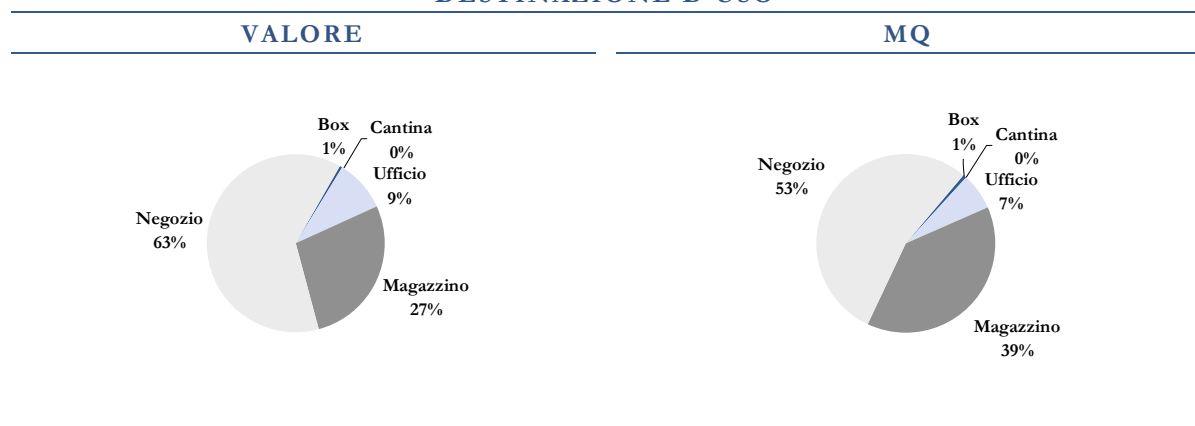
STATO LOCATIVO



Il Lotto è costituito da 26 unità libere e 4 locatè, che rappresentano rispettivamente il 90% ed il 10% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 92% ed l'8% della superficie totale.

I grafici riportati di seguito rappresentano la ripartizione degli immobili per destinazione d'uso (in valore e in mq).

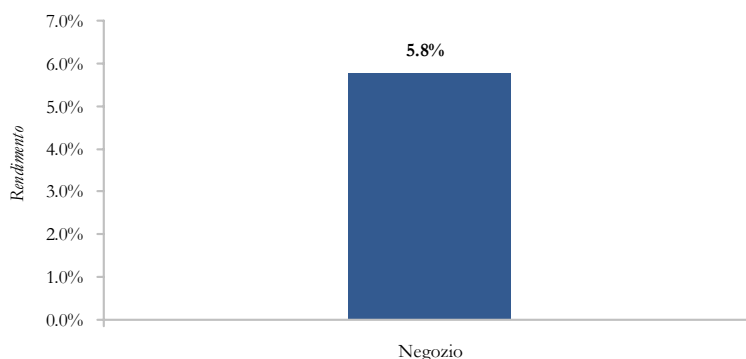
DESTINAZIONE D'USO



Gli immobili a destinazione d'uso Negozio rappresentano il 63% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 53% della superficie totale. Gli altri immobili inclusi nel Lotto hanno come destinazione prevalente quella di Magazzino (27% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e 39% della superficie totale). Per la parte rimanente il Lotto è costituito da Box, Cantine e Uffici.

Il grafico seguente rappresenta il rendimento atteso (sulla base dei dati disponibili relativi ai canoni indicati) degli immobili locati suddivisi per destinazione d'uso.

RENDIMENTO ATTESO DEL LOTTO



Gli immobili inclusi nel Lotto hanno un rendimento atteso complessivo di circa il 5,8%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.10 Marche.

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'ASTA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
04_67602	ANCONA	Via Matteo Ricci	Libero	€ 0,00	858	Negozio	€ 676.872,00	€ 338.436,00	394	
04_45275	ANCONA	Via Bagno	Libero	€ 0,00	467	Ufficio	€ 546.000,00	€ 273.000,00	585	
04_63449	ANCONA	Via Matteo Ricci	Libero	€ 0,00	628	Magazzino	€ 469.744,00	€ 234.872,00	374	
04_34540	ANCONA	Via Matteo Ricci	Libero	€ 0,00	730	Magazzino	€ 397.120,00	€ 198.560,00	272	
04_63450	ANCONA	Via Matteo Ricci	Libero	€ 0,00	581	Magazzino	€ 395.080,00	€ 197.540,00	340	
04_34538	ANCONA	Via Matteo Ricci	Libero	€ 0,00	423	Negozio	€ 316.404,00	€ 158.202,00	374	
04_34536	ANCONA	Via Matteo Ricci	Libero	€ 0,00	363	Negozio	€ 296.208,00	€ 148.104,00	408	
04_44084	MONTEPRANDONE	Via Della Liberazione	Libero	€ 0,00	245	Negozio	€ 204.340,00	€ 132.821,00	542	
04_44128	MONTEPRANDONE	Via della Liberazione	Libero	€ 0,00	231	Negozio	€ 193.290,00	€ 125.638,50	544	
04_45290	ANCONA	Via Bagno	Locato	€ 5.039,55	148	Negozio	€ 203.742,00	€ 101.871,00	688	5%
04_45292	ANCONA	Via Podesti	Libero		193	Negozio	€ 192.780,00	€ 96.390,00	499	
04_75033	MONTEPRANDONE	Via Della Liberazione	Libero		166,9	Negozio	€ 141.865,00	€ 92.212,25	553	
04_75031	MONTEPRANDONE	Via della Liberazione	Libero		166,8	Negozio	€ 141.780,00	€ 92.157,00	553	
04_45291	ANCONA	Via Podesti	Locato	€ 3.554,87	128	Negozio	€ 159.600,00	€ 79.800,00	623	4%
04_75032	MONTEPRANDONE	Via Della Liberazione	Libero		120,7	Negozio	€ 102.595,00	€ 66.686,75	553	
04_75030	MONTEPRANDONE	Via della Liberazione	Libero		119,9	Negozio	€ 101.915,00	€ 66.244,75	553	
04_34539	ANCONA	Via Matteo Ricci	Locato	€ 4.730,40	155	Negozio	€ 126.480,00	€ 63.240,00	408	7%
04_34537	ANCONA	Via Matteo Ricci	Libero	€ 0,00	135	Magazzino	€ 100.980,00	€ 50.490,00	374	
04_63451	ANCONA	Via Matteo Ricci	Libero	€ 0,00	135	Magazzino	€ 91.800,00	€ 45.900,00	340	
04_44083	MONTEPRANDONE	Via Della Liberazione	Libero	€ 0,00	72,9	Negozio	€ 61.965,00	€ 40.277,25	553	
04_44121	MONTEPRANDONE	Via della Liberazione	Libero	€ 0,00	72	Negozio	€ 60.945,00	€ 39.614,25	550	
04_44126	MONTEPRANDONE	Via Della Liberazione	Libero	€ 0,00	72	Negozio	€ 60.945,00	€ 39.614,25	550	
04_44127	MONTEPRANDONE	Via della Liberazione	Libero	€ 0,00	72	Negozio	€ 60.945,00	€ 39.614,25	550	
04_44064	MONTEPRANDONE	Via Della Liberazione	Libero	€ 0,00	74	Negozio	€ 60.520,00	€ 39.338,00	532	
04_34530	ANCONA	Via Matteo Ricci	Locato	€ 2.939,04	96	Negozio	€ 73.440,00	€ 36.720,00	383	8%
04_44091	MONTEPRANDONE	Via della Liberazione	Libero	€ 0,00	243,5	Magazzino	€ 47.516,00	€ 30.885,40	127	
04_44151	MONTEPRANDONE	Via della Liberazione	Libero	€ 0,00	224	Magazzino	€ 42.504,00	€ 27.627,60	123	
04_57318	ANCONA	Via Togliatti	Libero	€ 0,00	35	Box	€ 22.295,00	€ 14.491,75	414	
04_45293	ANCONA	Via Podesti	Libero	€ 0,00	10	Magazzino	€ 6.000,00	€ 3.000,00	300	
04_65203	OSIMO	Via G. Pascoli	Libero	€ 0,00	6	Cantina	€ 3.000,00	€ 2.250,00	375	

3.7 LOTTO 05.12: PIEMONTE "B"

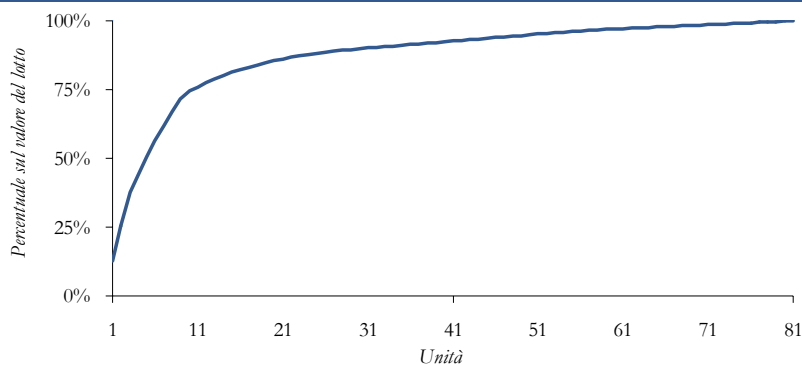
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO¹⁹

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.	%	MQ	%	BASE D'ASTA (€)	%	PREZZO MEDIO U.I. (€)	PREZZO MEDIO/ MQ (€)	CANONE ANNUO (€)	REND. ²⁰ %	VACANCY RATE % ²¹
Autorimessa	1	1,2%	1.913	31,6%	451.946	12,4%	451.946	236	6.197	1,4%	0,0%
Box	36	44,4%	641	10,6%	408.810	11,2%	11.356	638	2.414	4,2%	86,1%
Negozio	4	4,9%	235	3,9%	196.200	5,4%	49.050	834	6.402	7,3%	55,5%
Posto Auto	26	32,1%	340	5,6%	151.200	4,1%	5.815	445	2.355	7,1%	78,0%
Ufficio	13	16,0%	2.551	42,2%	1.982.068	54,3%	152.467	777	22.187	6,7%	83,4%
Ufficio Pubblico	1	1,2%	371	6,1%	456.913	12,5%	456.913	1.232	20.319	4,4%	0,0%
Totale	81	100,0%	6.051	100,0%	3.647.137	100,0%	45.026	603	59.876	4,2%	61,2%

La tabella di seguito riportata indica la concentrazione del Prezzo Base d'Asta Aggregata per immobile.

COMPOSIZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA AGGREGATA DEL LOTTO



Dall'analisi del grafico emerge che i primi cinque immobili in ordine di prezzo inclusi nel Lotto rappresentano più del 50% (circa €/mil 1,8) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

¹⁹ Si fa presente che i dati di seguito riportati potrebbero essere soggetti a variazioni.

²⁰ Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

²¹ Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

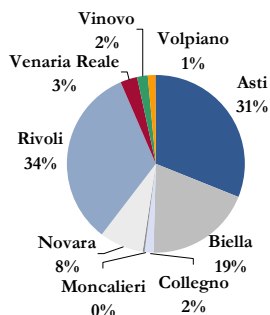


Gli immobili inclusi nel Lotto sono ubicati nelle città di Asti, Biella, Collegno, Moncalieri, Novara, Rivoli, Venaria Reale, Vinovo e Volpiano.

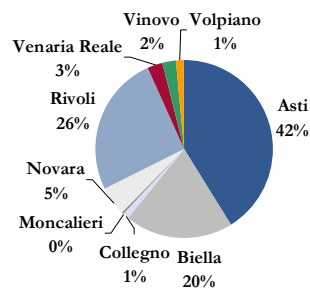
I grafici seguenti evidenziano la distribuzione degli immobili inclusi nel Lotto per città (in valore e in mq).

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

VALORE



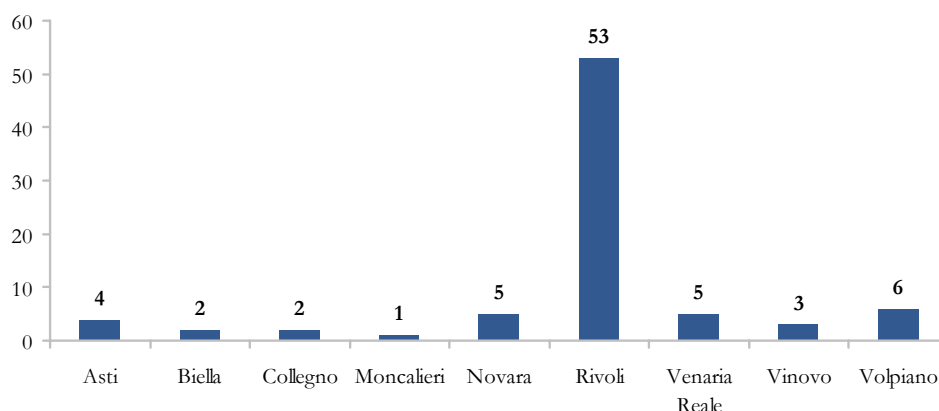
MQ



Nella città di Rivoli è concentrato il maggior numero di immobili in termini di valore, rappresentanti il 34% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e il 26% della superficie totale. Gli immobili ubicati ad Asti rappresentano il 31% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 42% della superficie totale. Gli immobili rimanenti sono ubicati nelle città di Biella, Collegno, Moncalieri, Novara, Venaria Reale, Vinovo e Volpiano.

Il grafico seguente evidenzia la ripartizione per città delle unità immobiliari incluse nel Lotto.

RIPARTIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER CITTA'

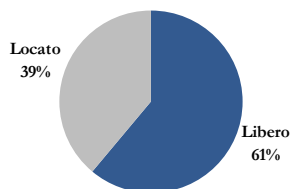


La città con la maggiore concentrazione di immobili risulta essere Rivoli con 53 unità immobiliari.

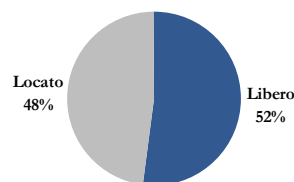
I seguenti grafici contengono la suddivisione degli immobili inclusi nel Lotto tra locati e liberi (in valore e in mq).

STATO LOCATIVO

VALORE



MQ

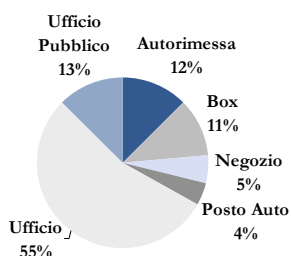


Il Lotto è costituito da 63 unità libere e 18 locatè, che rappresentano rispettivamente il 61% e il 39% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 52% ed il 48% della superficie totale.

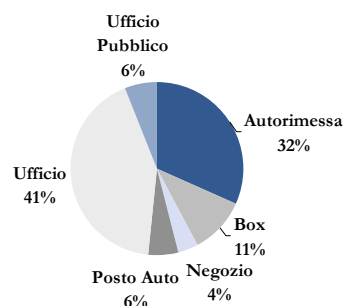
I grafici riportati di seguito rappresentano la ripartizione degli immobili per destinazione d'uso (in valore e in mq).

DESTINAZIONE D'USO

VALORE



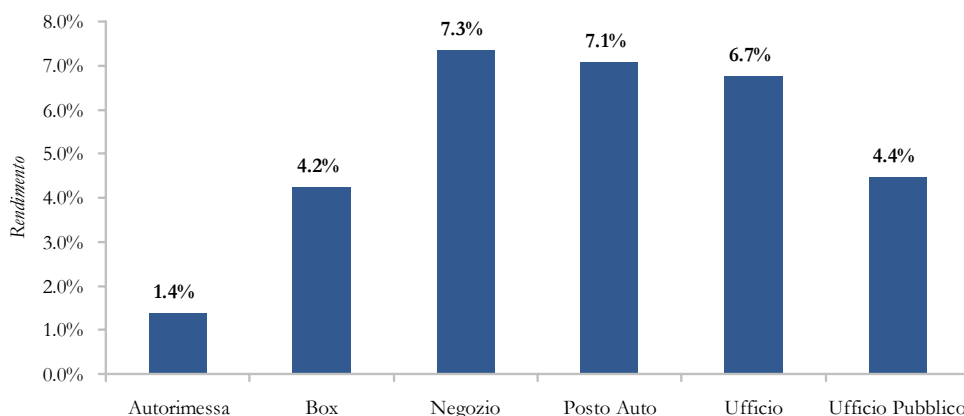
MQ



Gli immobili a destinazione d'uso Ufficio rappresentano il 55% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 41% della superficie totale. Gli altri immobili inclusi nel Lotto hanno come destinazione prevalente quella di Autorimessa (12% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e 32% della superficie totale). Per la parte rimanente il Lotto è costituito da Box, Negozi, Posti Auto e Uffici Pubblici.

Il grafico seguente rappresenta il rendimento atteso (sulla base dei dati disponibili relativi ai canoni indicati) degli immobili locati suddivisi per destinazione d'uso.

RENDIMENTO ATTESO DEL LOTTO



Gli immobili inclusi nel Lotto hanno un rendimento atteso complessivo di circa il 4,2%. In dettaglio, gli immobili locati con destinazione d'uso Ufficio, i più rilevanti in termini di valore, presentano un rendimento pari al 6,7%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.12 Piemonte "B".

ASTA AGGREGATA SCIP2 DEL 13 DICEMBRE 2006

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
01_15920	BIELLA	Via Caraccio 24/26	Libero	€ 0,00	816	Ufficio	€ 618.283,00	€ 463.712,25	568	
04_52840	ASTI	Via Brofferio	Locato	€ 20.319,33	371	Ufficio pubblico	€ 609.216,93	€ 456.912,70	1.232	4%
04_33319	ASTI	Via Del Pilone	Locato	€ 6.197,48	1913	Autorimessa	€ 602.595,00	€ 451.946,25	236	1%
01_10882	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	253	Ufficio	€ 316.250,00	€ 237.187,50	938	
01_10967	BIELLA	Via Rodolfo Caraccio 22/26	Libero	€ 0,00	369	Ufficio	€ 311.077,00	€ 233.307,75	632	
01_10886	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	230	Ufficio	€ 287.500,00	€ 215.625,00	938	
01_10927	RIVOLI	Via Adige	Locato	€ 13.758,41	208	Ufficio	€ 260.000,00	€ 195.000,00	938	7%
01_16240	ASTI	Via Antica Zecca	Libero		150	Ufficio	€ 247.906,40	€ 185.929,80	1.240	
01_10937	RIVOLI	Via Adige	Libero		184	Ufficio	€ 230.000,00	€ 172.500,00	938	
01_10743	NOVARA	Via Della Pace 50	Locato	€ 6.025,32	115	Ufficio	€ 138.000,00	€ 103.500,00	900	6%
01_10746	NOVARA	Via Della Pace 50	Libero	€ 0,00	62	Negozi	€ 74.400,00	€ 55.800,00	900	
01_10747	NOVARA	Via Della Pace 50	Libero		59	Negozi	€ 70.800,00	€ 53.100,00	900	
01_10869	COLLEGNO	Corso Francia 181	Libero	€ 0,00	53	Ufficio	€ 68.561,00	€ 51.420,75	970	
01_10745	NOVARA	Via Della Pace 50	Locato	€ 4.078,20	53	Negozi	€ 63.600,00	€ 47.700,00	900	9%
04_33163	ASTI	Corso Alessandria	Locato	€ 2.324,05	61,38	Negozi	€ 52.800,00	€ 39.600,00	645	6%
01_16210	VENARIA REALE	Via Guicciardini	Libero	€ 0,00	36	Ufficio	€ 42.480,00	€ 31.860,00	885	
01_16212	VENARIA REALE	Via Petrarca	Libero	€ 0,00	44	Ufficio	€ 41.700,00	€ 31.275,00	711	
01_10744	NOVARA	Via Della Pace 50	Locato	€ 2.403,48	34	Ufficio	€ 40.800,00	€ 30.600,00	900	8%
01_16211	VENARIA REALE	Via Petrarca	Libero	€ 0,00	59	Ufficio	€ 40.200,00	€ 30.150,00	511	
01_10880	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	38	Box	€ 36.100,00	€ 27.075,00	713	
01_10707	VINOVO	Corso Italia	Libero		51	Box	€ 33.150,00	€ 24.862,50	488	
01_10705	VINOVO	Corso Italia	Libero		50	Box	€ 32.500,00	€ 24.375,00	488	
01_10706	VINOVO	Corso Italia	Libero		50	Box	€ 32.500,00	€ 24.375,00	488	
01_10917	RIVOLI	Via Adige	Locato	€ 495,84	21	Box	€ 19.950,00	€ 14.962,50	713	3%
01_10936	RIVOLI	Via Adige	Locato	€ 433,80	20	Box	€ 19.000,00	€ 14.250,00	713	3%
01_10875	COLLEGNO	Via La Pira	Libero		18	Box	€ 18.000,00	€ 13.500,00	750	
01_10702	MONCALIERI	Via Pannunzio 18	Libero	€ 0,00	18	Box	€ 15.480,00	€ 11.610,00	645	
01_10900	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	25	Posto Auto	€ 15.000,00	€ 11.250,00	450	
01_10902	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	25	Posto Auto	€ 15.000,00	€ 11.250,00	450	
01_10946	VENARIA REALE	Via Guicciardini	Libero	€ 0,00	17	Box	€ 14.450,00	€ 10.837,50	638	
01_10951	VENARIA REALE	Via Guicciardini	Libero	€ 0,00	16	Box	€ 13.600,00	€ 10.200,00	638	
01_10883	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	
01_10884	RIVOLI	Via Adige	Locato	€ 492,84	13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	5%
01_10887	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	
01_10889	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	
01_10893	RIVOLI	Via Adige	Locato	€ 495,84	13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	5%
01_10897	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	
01_10903	RIVOLI	Via Adige	Locato	€ 495,84	13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	5%
01_10905	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	
01_10909	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	
01_10910	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	
01_10911	RIVOLI	Via Adige	Libero		13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	
01_10912	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	
01_10913	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	
01_10916	RIVOLI	Via Adige	Libero		13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	
01_10923	RIVOLI	Via Adige	Libero		13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	
01_10928	RIVOLI	Via Adige	Libero		10	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	926	
01_10934	RIVOLI	Via Adige	Libero		13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	
01_10939	RIVOLI	Via Adige	Libero		13	Box	€ 12.350,00	€ 9.262,50	713	
01_10895	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	12	Box	€ 11.400,00	€ 8.550,00	713	
01_10907	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	12	Box	€ 11.400,00	€ 8.550,00	713	
01_10710	VOLPIANO	Via Genova n. S.N.	Libero	€ 0,00	14,5	Box	€ 10.875,00	€ 8.156,25	563	
01_10711	VOLPIANO	via Genova n S.N.	Libero	€ 0,00	14,5	Box	€ 10.875,00	€ 8.156,25	563	
01_10712	VOLPIANO	Via Verdi	Libero		14,5	Box	€ 10.875,00	€ 8.156,25	563	
01_10715	VOLPIANO	Via Verdi	Libero		14,5	Box	€ 10.875,00	€ 8.156,25	563	
01_10717	VOLPIANO	Via Verdi	Libero		14,5	Box	€ 10.875,00	€ 8.156,25	563	

ASTA AGGREGATA SCIP2 DEL 13 DICEMBRE 2006

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
01_10720	VOLPIANO	Via Verdi	Libero		14,5	Box	€ 10.875,00	€ 8.156,25	563	
01_10892	RIVOLI	Via Adige	Locato	€ 371,88	16	Posto Auto	€ 9.600,00	€ 7.200,00	450	5%
01_10904	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	14	Posto Auto	€ 8.400,00	€ 6.300,00	450	
01_10891	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	
01_10894	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	
01_10898	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	
01_10918	RIVOLI	Via Adige	Locato	€ 371,88	12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	7%
01_10919	RIVOLI	Via Adige	Libero		12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	
01_10920	RIVOLI	Via Adige	Libero		12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	
01_10922	RIVOLI	Via Adige	Libero		12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	
01_10929	RIVOLI	Via Adige	Libero		12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	
01_10930	RIVOLI	Via Adige	Libero		12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	
01_10932	RIVOLI	Via Adige	Libero		12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	
01_10933	RIVOLI	Via Adige	Locato	€ 381,96	12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	7%
01_10935	RIVOLI	Via Adige	Libero		12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	
01_10938	RIVOLI	Via Adige	Libero		12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	
01_10940	RIVOLI	Via Adige	Libero		12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	
01_10942	RIVOLI	Via Adige	Libero		12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	
01_10943	RIVOLI	Via Adige	Locato	€ 394,92	12	Posto Auto	€ 7.200,00	€ 5.400,00	450	7%
01_10881	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	11	Posto Auto	€ 6.600,00	€ 4.950,00	450	
01_10921	RIVOLI	Via Adige	Libero		11	Posto Auto	€ 6.600,00	€ 4.950,00	450	
01_10925	RIVOLI	Via Adige	Locato	€ 418,56	11	Posto Auto	€ 6.600,00	€ 4.950,00	450	8%
01_10926	RIVOLI	Via Adige	Locato	€ 416,16	15	Posto Auto	€ 6.600,00	€ 4.950,00	330	8%
01_10931	RIVOLI	Via Adige	Libero		11	Posto Auto	€ 6.600,00	€ 4.950,00	450	
01_10906	RIVOLI	Via Adige	Libero	€ 0,00	9	Posto Auto	€ 5.400,00	€ 4.050,00	450	

3.8 LOTTO 05.14: PUGLIA "B"

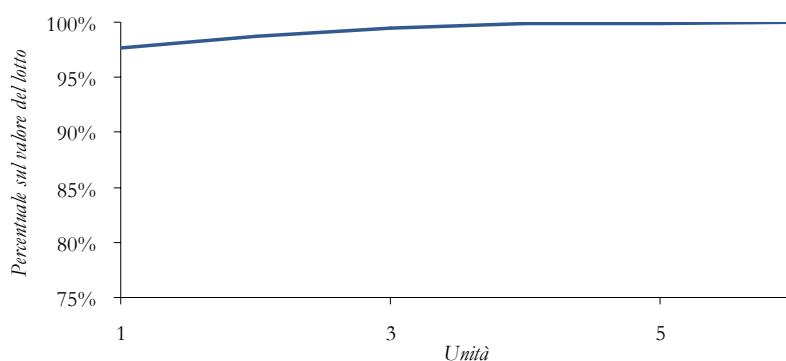
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO²²

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.			BASE D'ASTA (€)		PREZZO MEDIO U.I. (€)		CANONE ANNUO (€)	REND. ²³ %	VACANCY RATE % ²⁴	
		%	MQ	%							
Posto Auto	1	16,7%	28	0,1%	19.950	0,1%	19.950	713	0	na	100,0%
Ufficio	2	33,3%	354	1,1%	442.719	1,8%	221.360	1.251	8.400	4,7%	59,4%
Cantina	1	16,7%	38	0,1%	18.525	0,1%	18.525	488	0	na	100,0%
Negozio	2	33,3%	31.096	98,7%	24.377.100	98,1%	12.188.550	784	0	na	100,0%
Totale	6	100,0%	31.516	100,0%	24.858.294	100,0%	4.143.049	789	8.400	4,7%	99,3%

La tabella di seguito riportata indica la concentrazione del Prezzo Base d'Asta Aggregata per immobile.

COMPOSIZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA AGGREGATA DEL LOTTO



Dall'analisi del grafico emerge che il primo immobile in ordine di prezzo incluso nel Lotto rappresenta circa il 98% (circa €/mil 24,3) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



²² Si fa presente che i dati di seguito riportati potrebbero essere soggetti a variazioni.

²³ Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

²⁴ Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

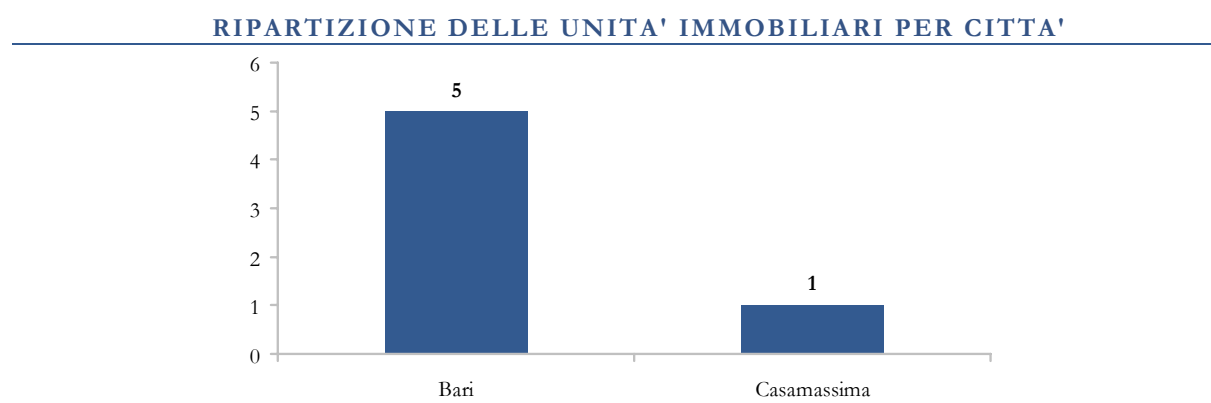
Gli immobili inclusi nel Lotto sono ubicati nelle città di Bari e Casamassima.

I grafici seguenti evidenziano la distribuzione degli immobili inclusi nel Lotto per città (in valore e in mq).



Nella città di Casamassima è concentrato il maggior numero di immobili in termini di valore, rappresentanti il 98% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e il 98% della superficie totale. Gli immobili rimanenti sono ubicati nella città di Bari.

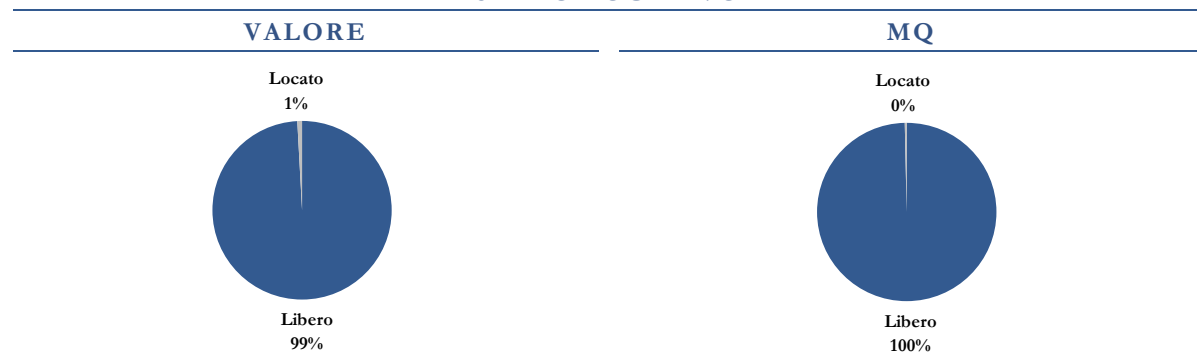
Il grafico seguente evidenzia la ripartizione per città delle unità immobiliari incluse nel Lotto.



La città con la maggiore concentrazione di immobili risulta essere Bari con 5 unità immobiliari

I seguenti grafici contengono la suddivisione degli immobili inclusi nel Lotto tra locati e liberi (in valore e in mq).

STATO LOCATIVO



Il Lotto è costituito da 5 unità libere e 1 locata, che rappresentano rispettivamente il 99% e l'1% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 99,6% e lo 0,4% della superficie totale.

I grafici riportati di seguito rappresentano la ripartizione degli immobili per destinazione d'uso (in valore e in mq).

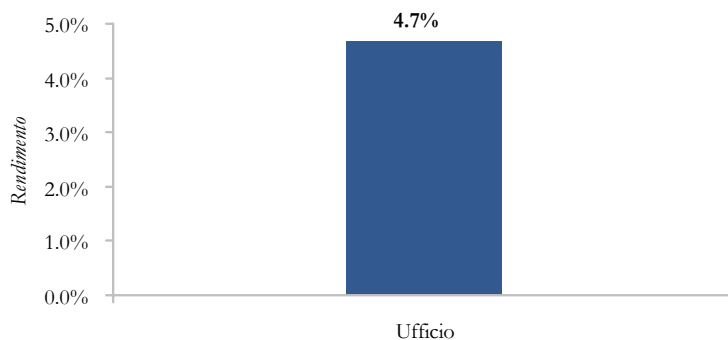
DESTINAZIONE D'USO



Gli immobili a destinazione d'uso Negoziato rappresentano il 98% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e li 99% della superficie totale. Per la parte rimanente il Lotto è costituito da Cantine, Posti Auto e Uffici.

Il grafico seguente rappresenta il rendimento atteso (sulla base dei dati disponibili relativi ai canoni indicati) degli immobili locati suddivisi per destinazione d'uso.

RENDIMENTO ATTESO DEL LOTTO



Gli immobili inclusi nel Lotto hanno un rendimento atteso complessivo di circa il 4,7%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.14 Puglia "B".

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
01_16262	CASAMASSIMA	Centro Comm Il Baricentro Torri E1/2	Libero		30970	Negozio	€ 32.365.450,00	€ 24.274.087,50	784	
01_13822	BARI	Via G. Bozzi	Libero		228	Ufficio	€ 350.892,00	€ 263.169,00	1.154	
01_13812	BARI	Via Amendola	Locato	€ 8.400,00	126	Ufficio	€ 239.400,00	€ 179.550,00	1.425	5%
01_16305	BARI	Via Imbriani	Libero		126	Negozio	€ 137.350,00	€ 103.012,50	818	
01_13785	BARI	Via G. Amendola	Libero	€ 0,00	28	Posto Auto	€ 26.600,00	€ 19.950,00	713	
01_13784	BARI	Via Amendola	Libero	€ 0,00	38	Cantina	€ 24.700,00	€ 18.525,00	488	

3.9 LOTTO 05.16: TOSCANA "A"

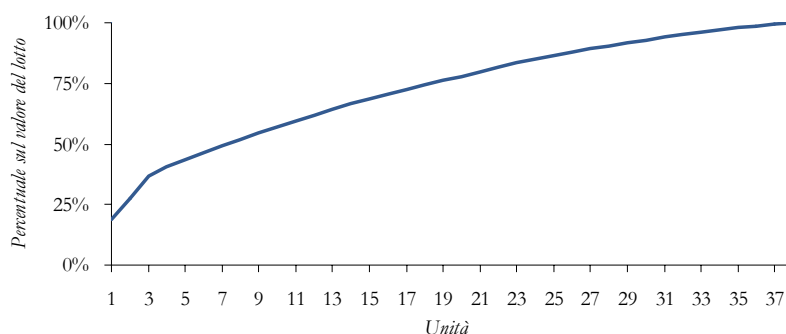
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO²⁵

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.	%	MQ	%	BASE D'ASTA	%	PREZZO MEDIO	PREZZO MEDIO/ MQ (€)	CANONE ANNUO	REND. ²⁶	VACANCY RATE
					(€)		U.I. (€)	(€)	%	% ²⁷	
Laboratorio	2	5,3%	2.986	40,8%	1.623.050	27,7%	811.525	544	43.209	3,9%	32,2%
Magazzino	3	7,9%	588	8,0%	305.760	5,2%	101.920	520	15.959	5,2%	0,0%
Negozi	22	57,9%	2.639	36,0%	2.659.509	45,3%	120.887	1.008	120.308	7,0%	35,1%
Ufficio	11	28,9%	1.113	15,2%	1.280.648	21,8%	116.423	1.151	61.681	6,5%	25,5%
Totale	38	100,0%	7.326	100,0%	5.868.967	100,0%	154.447	801	241.157	5,9%	30,4%

La tabella di seguito riportata indica la concentrazione del Prezzo Base d'Asta Aggregata per immobile.

COMPOSIZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA AGGREGATA DEL LOTTO



Dall'analisi del grafico emerge che i primi otto immobili in ordine di prezzo inclusi nel Lotto rappresentano circa il 52% (circa €/mil 3,0) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



²⁵ Si fa presente che i dati di seguito riportati potrebbero essere soggetti a variazioni.

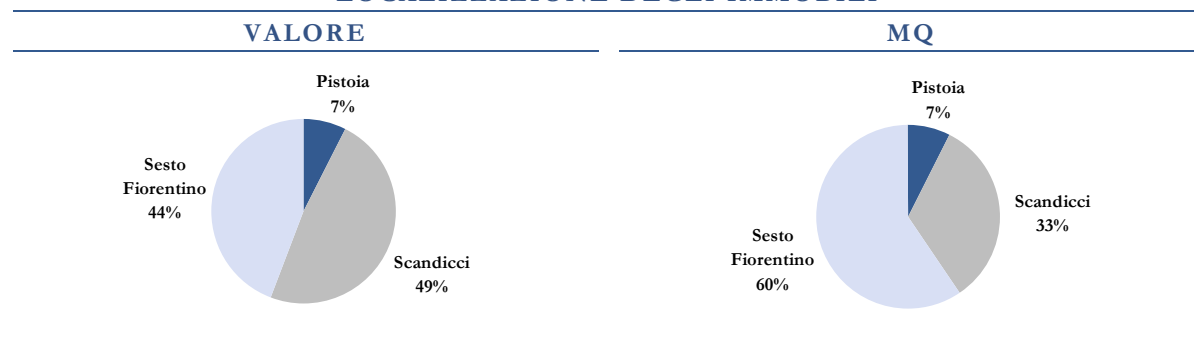
²⁶ Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

²⁷ Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

Gli immobili inclusi nel Lotto sono ubicati nelle città di Pistoia, Scandicci e Sesto Fiorentino.

I grafici seguenti evidenziano la distribuzione degli immobili inclusi nel Lotto per città (in valore e in mq).

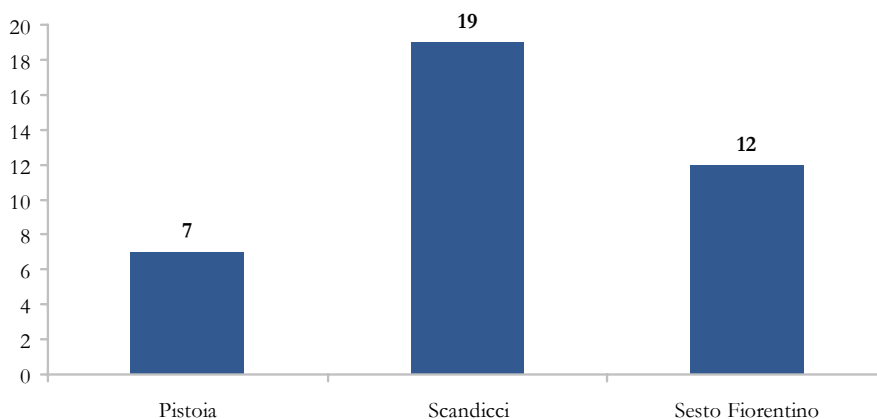
LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



Nella città di Scandicci è concentrato il maggior numero di immobili in termini di valore, rappresentanti il 49% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e il 33% della superficie totale. Gli immobili ubicati a Sesto Fiorentino rappresentano il 44% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 60% della superficie totale. La rimanente parte degli immobili è ubicata a Pistoia.

Il grafico seguente evidenzia la ripartizione per città delle unità immobiliari incluse nel Lotto.

RIPARTIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER CITTA'

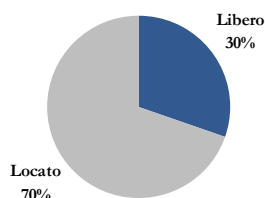


La città con la maggiore concentrazione di immobili risulta essere Scandicci con 19 unità immobiliari.

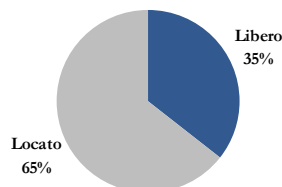
I seguenti grafici contengono la suddivisione degli immobili inclusi nel Lotto tra locati e liberi (in valore e in mq).

STATO LOCATIVO

VALORE



MQ

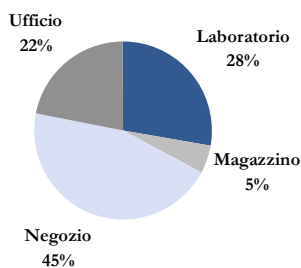


Il Lotto è costituito da 15 unità libere e 23 locatè, che rappresentano rispettivamente il 30% e il 70% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 35% ed il 65% della superficie totale.

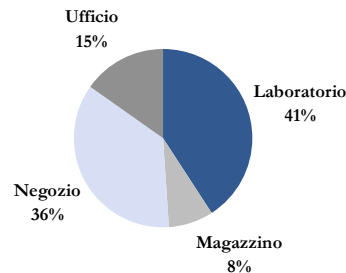
I grafici riportati di seguito rappresentano la ripartizione degli immobili per destinazione d'uso (in valore e in mq).

DESTINAZIONE D'USO

VALORE



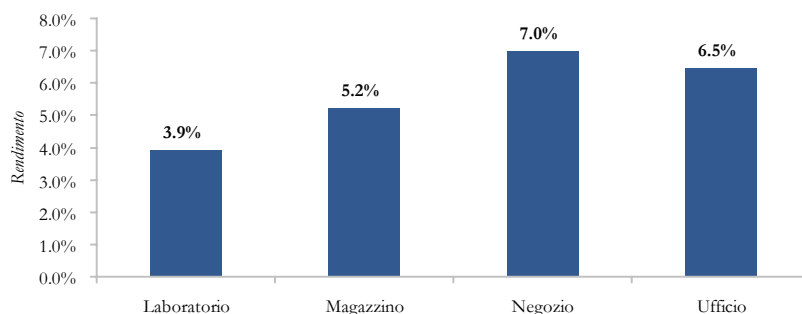
MQ



Gli immobili a destinazione d'uso Negozio rappresentano il 45% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 36% della superficie totale. Gli altri immobili inclusi nel Lotto hanno come destinazione prevalente quella di Laboratorio (28% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e 41% della superficie totale). Per la parte rimanente il Lotto è costituito da Magazzini e Uffici.

Il grafico seguente rappresenta il rendimento atteso (sulla base dei dati disponibili relativi ai canoni indicati) degli immobili locati suddivisi per destinazione d'uso.

RENDIMENTO ATTESO DEL LOTTO



Gli immobili inclusi nel Lotto hanno un rendimento atteso complessivo di circa il 5,9%. In dettaglio, gli immobili locati con destinazione d'uso Negozio, i più rilevanti in termini di valore, presentano un rendimento pari al 7,0%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.16 Toscana "A".

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
04_75320	SESTO FIORENTINO	Via Della Querciola	Locato	€ 43.208,85	1765	Laboratorio	€ 1.466.400,00	€ 1.099.800,00	623	4%
01_15945	SCANDICCI	Via Pace Mondiale 108/114	Locato	€ 47.932,68	441	Negozio	€ 814.398,00	€ 529.358,70	1.200	9%
04_24017	SESTO FIORENTINO	Via Della Querciola	Libero	€ 0,00	1221	Laboratorio	€ 805.000,00	€ 523.250,00	429	
01_13220	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 124/130	Locato	€ 13.064,76	192	Ufficio	€ 330.947,00	€ 215.115,55	1.120	6%
04_23957	SESTO FIORENTINO	Via Della Querciola 45 - 55	Libero	€ 0,00	242	Negozio	€ 370.260,00	€ 185.130,00	765	
01_13219	SCANDICCI	Via della Pace Mondiale, 126/128	Locato	€ 14.950,80	161	Negozio	€ 264.298,00	€ 171.793,70	1.067	9%
01_13225	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 74/76	Locato	€ 9.132,24	140	Negozio	€ 258.073,00	€ 167.747,45	1.198	5%
01_13224	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 67/70	Locato	€ 13.967,76	145	Ufficio	€ 238.032,00	€ 154.720,80	1.067	9%
01_13235	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale52/58	Locato	€ 12.393,36	144	Ufficio	€ 236.390,00	€ 153.653,50	1.067	8%
01_13229	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 100/102	Locato	€ 6.817,23	133	Negozio	€ 235.264,00	€ 152.921,60	1.150	4%
04_14987	PISTOIA	Via Borgognoni	Locato	€ 743,69	214	Negozio	€ 196.707,00	€ 147.530,25	689	1%
01_13226	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 66/68	Libero	€ 0,00	126	Negozio	€ 218.332,80	€ 141.916,32	1.126	
01_13221	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 54/56	Locato	€ 11.902,80	122	Negozio	€ 211.402,00	€ 137.411,30	1.126	9%
04_23950	SESTO FIORENTINO	Via Della Querciola 25-27	Libero	€ 0,00	183	Negozio	€ 237.992,00	€ 118.996,00	650	
04_23956	SESTO FIORENTINO	Via della Querciola	Locato	€ 6.662,29	226	Magazzino	€ 180.800,00	€ 117.520,00	520	6%
01_13236	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 94	Locato	€ 8.811,84	97	Negozio	€ 176.928,00	€ 115.003,20	1.186	8%
01_13216	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale	Locato	€ 9.088,80	92	Negozio	€ 176.198,00	€ 114.528,70	1.245	8%
01_13222	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 64	Locato	€ 7.048,56	90	Ufficio	€ 172.368,00	€ 112.039,20	1.245	6%
01_13238	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 70	Libero	€ 0,00	93	Ufficio	€ 169.632,00	€ 110.260,80	1.186	
01_13227	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 52	Libero		92	Ufficio	€ 167.808,00	€ 109.075,20	1.186	
01_13223	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 58	Locato	€ 7.640,00	90	Ufficio	€ 164.160,00	€ 106.704,00	1.186	7%

ASTA AGGREGATA SCIP2 DEL 13 DICEMBRE 2006

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
01_13231	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 124	Libero		90	Ufficio	€ 164.160,00	€ 106.704,00	1.186	
01_13228	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 118/120	Libero		79	Negozio	€ 158.866,00	€ 103.262,90	1.307	
04_23955	SESTO FIORENTINO	Via della Querciola	Locato	€ 5.205,89	190	Magazzino	€ 152.000,00	€ 98.800,00	520	5%
04_23954	SESTO FIORENTINO	Via della Querciola	Locato	€ 4.090,34	172	Magazzino	€ 137.600,00	€ 89.440,00	520	5%
04_23953	SESTO FIORENTINO	Via Della Querciola 35	Libero	€ 0,00	102	Negozio	€ 164.730,00	€ 82.365,00	808	
04_23920	SESTO FIORENTINO	Via della Querciola	Locato	€ 1.045,92	72,1	Ufficio	€ 116.059,00	€ 75.438,35	1.046	1%
01_13237	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 130	Locato	€ 4.500,48	55	Ufficio	€ 110.352,00	€ 71.728,80	1.304	6%
04_24041	SESTO FIORENTINO	Via Della Querciola	Locato	€ 4.351,00	41	Negozio	€ 94.094,00	€ 70.570,50	1.721	6%
04_24042	SESTO FIORENTINO	Via della Querciola	Locato	€ 3.788,16	46	Negozio	€ 102.638,00	€ 66.714,70	1.450	6%
01_13217	SCANDICCI	Via Della Pace Mondiale, 108	Locato	€ 2.020,20	50	Ufficio	€ 100.320,00	€ 65.208,00	1.304	3%
04_23952	SESTO FIORENTINO	V ia Della Querciola 33	Libero	€ 0,00	87	Negozio	€ 125.715,00	€ 62.857,50	723	
04_14992	PISTOIA	Via Borgognoni	Libero		74	Negozio	€ 94.835,00	€ 61.642,75	833	
04_14983	PISTOIA	Via Vivaldi	Libero	€ 0,00	65	Negozio	€ 82.780,00	€ 53.807,00	828	
04_14990	PISTOIA	Via Borgognoni	Locato	€ 2.789,00	50	Negozio	€ 69.639,00	€ 52.229,25	1.045	5%
04_14989	PISTOIA	Via Borgognoni	Libero		48,2	Negozio	€ 67.898,00	€ 44.133,70	916	
04_14982	PISTOIA	Via Vivaldi	Libero	€ 0,00	56	Negozio	€ 63.251,00	€ 41.113,15	734	
04_14988	PISTOIA	Via Borgognoni	Libero	€ 0,00	40	Negozio	€ 59.193,00	€ 38.475,45	962	

3.10 LOTTO 05.18: TOSCANA "C"

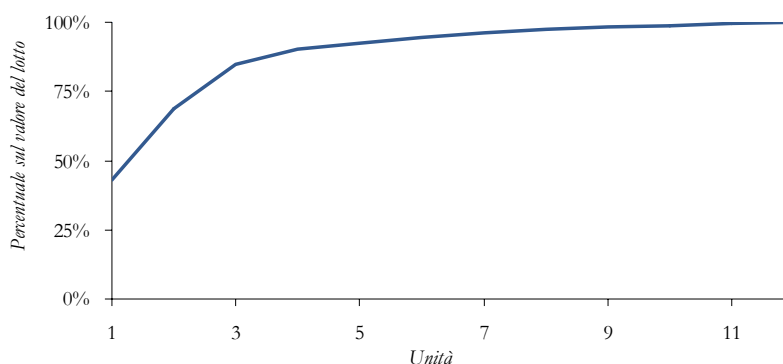
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO²⁸

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.	%		MQ		BASE D'ASTA (€)	%		PREZZO MEDIO U.I. (€)	PREZZO MEDIO/ MQ (€)	CANONE ANNUO (€)	REND. ²⁹ %	VACANCY RATE % ³⁰
Negoziò	7	58,3%	702	10,1%	854.025	10,6%	122.004	1.217	22.213	3,9%	33,0%		
Ufficio	3	25,0%	1.174	17,0%	2.435.274	30,1%	811.758	2.075	84.194	3,5%	0,0%		
Ufficio pubblico	2	16,7%	5.048	72,9%	4.796.220	59,3%	2.398.110	950	0	na	100,0%		
Totale	12	100,0%	6.924	100,0%	8.085.519	100,0%	673.793	1.168	106.406	3,5%	62,8%		

La tabella di seguito riportata indica la concentrazione del Prezzo Base d'Asta Aggregata per immobile.

COMPOSIZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA AGGREGATA DEL LOTTO



Dall'analisi del grafico emerge che i primi due immobili in ordine di prezzo inclusi nel Lotto rappresentano circa il 60% (circa €/mil 5,6) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



²⁸ Si fa presente che i dati di seguito riportati potrebbero essere soggetti a variazioni.

²⁹ Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

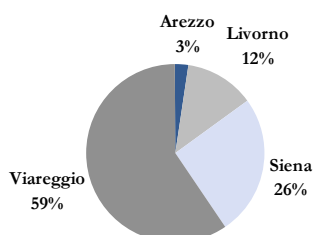
³⁰ Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

Gli immobili inclusi nel Lotto sono ubicati nelle città di Arezzo, Livorno, Siena e Viareggio.

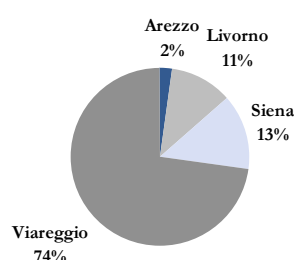
I grafici seguenti evidenziano la distribuzione degli immobili inclusi nel Lotto per città (in valore e in mq).

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

VALORE



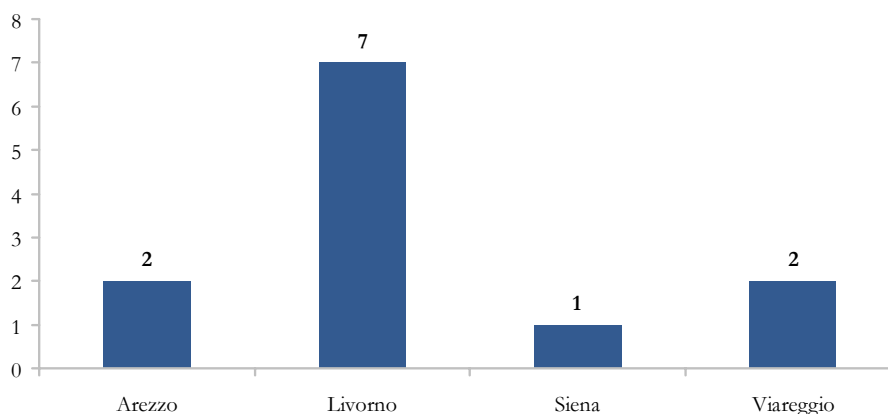
MQ



Nella città di Viareggio è concentrato il maggior numero di immobili in termini di valore, rappresentanti il 59% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e il 74% della superficie totale. Gli immobili ubicati a Siena e Livorno rappresentano rispettivamente il 26% ed il 12% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 13% ed l'11% della superficie totale. Gli immobili rimanenti sono ubicati nella città di Arezzo.

Il grafico seguente evidenzia la ripartizione per città delle unità immobiliari incluse nel Lotto.

RIPARTIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER CITTA'

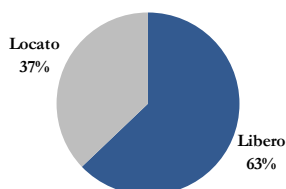


La città con la maggiore concentrazione di immobili risulta essere Livorno con 7 unità immobiliari.

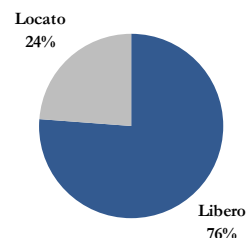
I seguenti grafici contengono la suddivisione degli immobili inclusi nel Lotto tra locati e liberi (in valore e in mq).

STATO LOCATIVO

VALORE



MQ

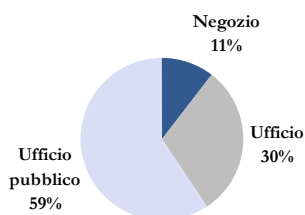


Il Lotto è costituito da 5 unità libere e 7 locate, che rappresentano rispettivamente il 63% ed il 37% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 76% ed il 24% della superficie totale.

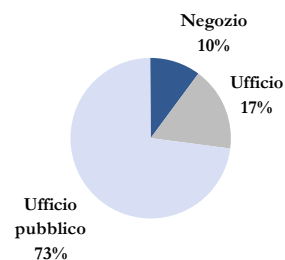
I grafici riportati di seguito rappresentano la ripartizione degli immobili per destinazione d'uso (in valore e in mq).

DESTINAZIONE D'USO

VALORE



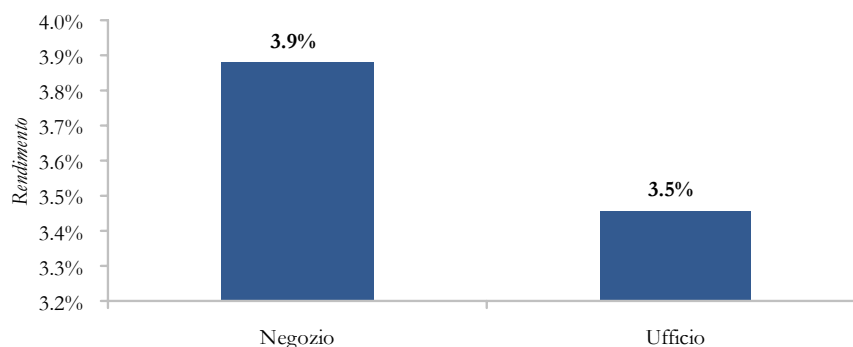
MQ



Gli immobili a destinazione d'uso Ufficio Pubblico rappresentano il 59% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 73% della superficie totale. Gli immobili a destinazione d'uso Ufficio e Negozio rappresentano rispettivamente il 30% e l'11% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e il 17% ed il 10% della superficie totale.

Il grafico seguente rappresenta il rendimento atteso (sulla base dei dati disponibili relativi ai canoni indicati) degli immobili locati suddivisi per destinazione d'uso.

RENDIMENTO ATTESO DEL LOTTO



Gli immobili inclusi nel Lotto hanno un rendimento atteso complessivo di circa il 3,5%. In dettaglio, gli immobili locati con destinazione d'uso Ufficio, i più rilevanti in termini di valore, presentano un rendimento pari al 3,5%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.18 Toscana "C".

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
01_16086	VIAREGGIO	Via Della Vetraia	Libero	€ 0,00	4018	Ufficio pubblico	€ 4.654.260,00	€ 3.490.695,00	869	
01_16089	SIENA	Viale Federico Tozzi, 7	Locato	€ 72.294,54	933	Ufficio	€ 2.765.412,00	€ 2.074.059,00	2.223	3%
01_13308	VIAREGGIO	Via Della Vetraia	Libero	€ 0,00	1030	Ufficio pubblico	€ 1.740.700,00	€ 1.305.525,00	1.268	
04_32768	LIVORNO	Via dei Lanzi	Locato	€ 17.276,00	373	Negozio	€ 569.100,00	€ 426.825,00	1.144	4%
01_13273	LIVORNO	Via della Posta, 2	Locato	€ 5.577,73	115	Ufficio	€ 245.700,00	€ 184.275,00	1.602	3%
01_13272	LIVORNO	Via Delle Galere, 7	Locato	€ 6.321,43	125,6	Ufficio	€ 235.920,00	€ 176.940,00	1.409	4%
04_44775	AREZZO	Via XXV Aprile	Libero	€ 0,00	79	Negozio	€ 142.200,00	€ 106.650,00	1.350	
04_44776	AREZZO	Via XXV Aprile	Libero	€ 0,00	79	Negozio	€ 142.200,00	€ 106.650,00	1.350	
01_13274	LIVORNO	Via De Lardere, 2/D	Libero	€ 0,00	64	Negozio	€ 91.200,00	€ 68.400,00	1.069	
04_16496	LIVORNO	Via Milano	Locato	€ 1.564,55	41	Negozio	€ 74.000,00	€ 55.500,00	1.354	3%
04_16494	LIVORNO	Via Milano	Locato	€ 1.790,00	35	Negozio	€ 64.000,00	€ 48.000,00	1.371	4%
04_16495	LIVORNO	Via Milano	Locato	€ 1.582,00	31	Negozio	€ 56.000,00	€ 42.000,00	1.355	4%

3.11 LOTTO 05.19: UMBRIA

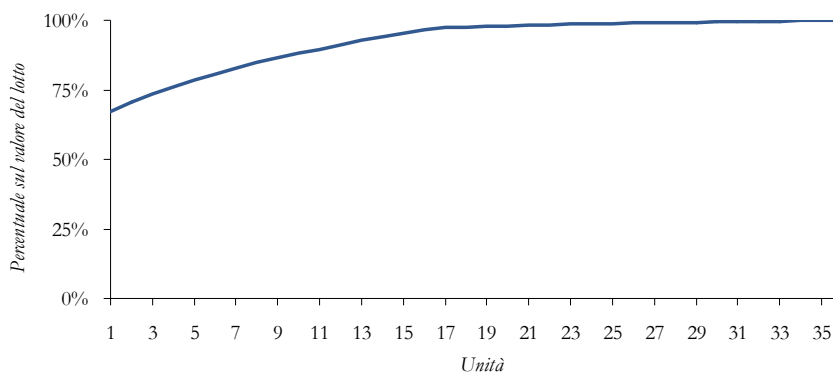
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO³¹

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.	%	MQ	%	BASE D'ASTA (€)	%	PREZZO MEDIO U.I. (€)	PREZZO MEDIO/MQ (€)	CANONE ANNUO (€)	REND. ³² %	VACANCY RATE % ³³
Box	7	19,4%	123	2,3%	48.063	1,3%	6.866	391	806	7,6%	78,0%
Magazzino	4	11,1%	337	6,4%	139.289	3,7%	34.822	413	0	na	100,0%
Negozi	11	30,6%	868	16,6%	742.385	19,5%	67.490	855	20.498	6,1%	55,0%
Posto auto	9	25,0%	116	2,2%	36.550	1,0%	4.061	315	0	na	100,0%
Ufficio	5	13,9%	3.797	72,4%	2.848.242	74,7%	569.648	750	256.874	10,0%	10,0%
Totale	36	100,0%	5.241	100,0%	3.814.528	100,0%	105.959	728	278.179	9,6%	23,8%

La tabella di seguito riportata indica la concentrazione del Prezzo Base d'Asta Aggregata per immobile.

COMPOSIZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA AGGREGATA DEL LOTTO



Dall'analisi del grafico emerge che i primi due immobili in ordine di prezzo inclusi nel Lotto rappresentano circa il 70% (circa €/mil 2,7) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



31 Si fa presente che i dati di seguito riportati potrebbero essere soggetti a variazioni.

32 Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

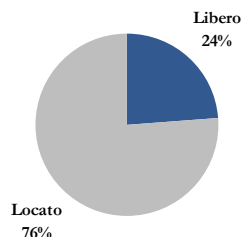
33 Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

Gli immobili inclusi nel Lotto sono tutti ubicati nella città di Perugia.

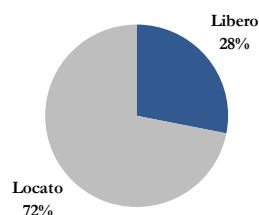
I seguenti grafici contengono la suddivisione degli immobili inclusi nel Lotto tra locati e liberi (in valore e in mq).

STATO LOCATIVO

VALORE



MQ

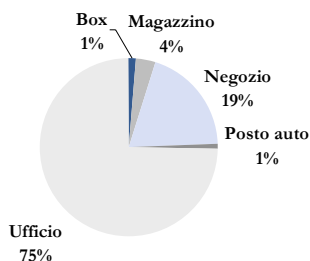


Il Lotto è costituito da 28 unità libere e 8 locatè, che rappresentano rispettivamente il 24% ed il 76% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 28% ed il 72% della superficie totale.

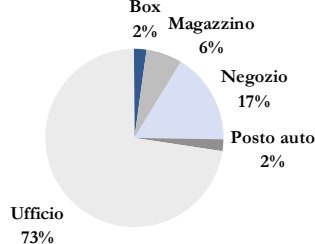
I grafici riportati di seguito rappresentano la ripartizione degli immobili per destinazione d'uso (in valore e in mq).

DESTINAZIONE D'USO

VALORE



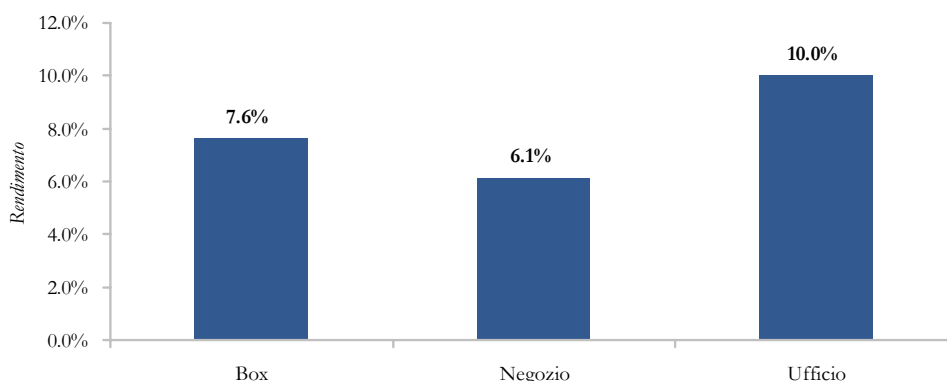
MQ



Gli immobili a destinazione d'uso Ufficio rappresentano il 75% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 73% della superficie totale. Gli altri immobili inclusi nel Lotto hanno come destinazione prevalente quella di Negozio (19% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e 17% della superficie totale). Per la parte rimanente il Lotto è costituito da Box, Magazzini e Posti Auto.

Il grafico seguente rappresenta il rendimento atteso (sulla base dei dati disponibili relativi ai canoni indicati) degli immobili locati suddivisi per destinazione d'uso.

RENDIMENTO ATTESO DEL LOTTO



Gli immobili inclusi nel Lotto hanno un rendimento atteso complessivo di circa il 9,6%. In dettaglio, gli immobili locati con destinazione d'uso Ufficio, i più rilevanti in termini di valore, presentano un rendimento pari al 10,0%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.19 Umbria.

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'USTA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
04_75322	PERUGIA	Via Cotani	Locato	€ 256.873,78	3401	Ufficio	€ 3.944.526,00	€ 2.563.941,90	754	10%
01_13369	PERUGIA	Via Madonna Alta 91/93	Libero	€ 0,00	296	Magazzino	€ 190.920,00	€ 124.098,00	419	
04_15101	PERUGIA	Via San Tommaso d'Aquino 17-19	Locato	€ 3.927,48	120	Negozio	€ 171.600,00	€ 111.540,00	930	4%
01_13368	PERUGIA	Via della Scuola	Libero		127	Negozio	€ 151.003,00	€ 98.151,95	773	
04_59859	PERUGIA	Via Alunni Perucci	Libero		143	Ufficio	€ 143.572,00	€ 93.321,80	653	
04_59857	PERUGIA	Via Alunni Perucci	Libero		130	Negozio	€ 130.780,00	€ 85.007,00	654	
04_15097	PERUGIA	Piazzale Giotto, 46	Libero		95	Negozio	€ 129.105,00	€ 83.918,25	883	
04_59858	PERUGIA	Via Alunni Perucci	Libero		111	Ufficio	€ 111.444,00	€ 72.438,60	653	
04_59856	PERUGIA	Via Alunni Perucci	Libero		99	Negozio	€ 99.594,00	€ 64.736,10	654	
04_35511	PERUGIA	Via delle Caravelle	Locato	€ 4.772,00	61,04	Negozio	€ 83.387,00	€ 62.540,25	1.025	8%
04_35692	PERUGIA	Via delle Caravelle	Libero		70	Ufficio	€ 94.640,00	€ 61.516,00	879	
04_35512	PERUGIA	Via delle Caravelle	Locato	€ 3.731,00	58,33	Negozio	€ 79.286,00	€ 59.464,50	1.019	6%
04_35596	PERUGIA	Via delle Caravelle	Locato	€ 4.968,00	58,33	Negozio	€ 79.286,00	€ 59.464,50	1.019	8%
01_13366	PERUGIA	Via Della Scuola	Libero		72	Ufficio	€ 76.032,00	€ 57.024,00	792	
04_35426	PERUGIA	Via delle Caravelle	Locato	€ 3.100,00	39,59	Negozio	€ 54.680,00	€ 41.010,00	1.036	8%
04_35594	PERUGIA	Via delle Caravelle	Libero	€ 0,00	40	Negozio	€ 54.680,00	€ 41.010,00	1.025	
04_35510	PERUGIA	Via delle Caravelle	Libero	€ 0,00	40	Negozio	€ 54.680,00	€ 35.542,00	889	
04_60286	PERUGIA	Via Alunni Perucci	Libero		23	Box	€ 12.480,00	€ 9.360,00	407	
04_60260	PERUGIA	Via Alunni Perucci	Libero		21	Box	€ 11.400,00	€ 8.550,00	407	
04_35716	PERUGIA	Via delle Caravelle	Libero	€ 0,00	19	Magazzino	€ 10.830,00	€ 7.039,50	371	
04_35698	PERUGIA	Via delle Caravelle	Libero		18	Box	€ 10.260,00	€ 6.669,00	371	
04_35725	PERUGIA	Via delle Caravelle	Libero	€ 0,00	18	Box	€ 10.260,00	€ 6.669,00	371	
04_60285	PERUGIA	Via Alunni Perucci	Libero		13	Box	€ 8.320,00	€ 6.240,00	480	
01_13362	PERUGIA	Via della Scuola	Locato	€ 324,00	15	Box	€ 7.050,00	€ 5.287,50	353	6%
01_13363	PERUGIA	Via della Scuola	Locato	€ 482,40	15	Box	€ 7.050,00	€ 5.287,50	353	9%
04_35857	PERUGIA	Via Gurriero Guerra	Libero	€ 0,00	13	Posto Auto	€ 6.305,00	€ 4.728,75	364	
04_35993	PERUGIA	Via Gurriero Guerra	Libero	€ 0,00	13	Posto Auto	€ 6.305,00	€ 4.728,75	364	
04_35994	PERUGIA	Via Gurriero Guerra	Libero	€ 0,00	13	Posto Auto	€ 6.305,00	€ 4.728,75	364	
04_35997	PERUGIA	Via Gurriero Guerra	Libero	€ 0,00	15	Posto Auto	€ 7.275,00	€ 4.728,75	315	
04_35998	PERUGIA	Via Gurriero Guerra	Libero	€ 0,00	14	Posto Auto	€ 6.790,00	€ 4.413,50	315	

ASTA AGGREGATA SCIP2 DEL 13 DICEMBRE 2006

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'ISTA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
04_35995	PERUGIA	Guerra Via Gurriero	Libero	€ 0,00	12	Posto Auto	€ 5.820,00	€ 4.365,00	364	
04_35713	PERUGIA	Guerra Via delle Caravelle	Libero	€ 0,00	11	Magazzino	€ 6.270,00	€ 4.075,50	371	
04_35718	PERUGIA	Via delle Caravelle	Libero	€ 0,00	11	Magazzino	€ 6.270,00	€ 4.075,50	371	
04_35612	PERUGIA	Via delle Caravelle	Libero	€ 0,00	12	Posto Auto	€ 4.320,00	€ 3.240,00	270	
04_35443	PERUGIA	Via delle Caravelle	Libero	€ 0,00	12	Posto Auto	€ 4.320,00	€ 2.808,00	234	
04_35528	PERUGIA	Via delle Caravelle	Libero	€ 0,00	12	Posto Auto	€ 4.320,00	€ 2.808,00	234	