

INFORMATION MEMORANDUM

Asta aggregata SCIP2 del 17 Gennaio 2007

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	1
2.	PROCEDURA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA AGGREGATA	3
3.	ANALISI DEI LOTTI	4
3.1	LOTTO 05.01: ABRUZZO "A"	4
3.2	LOTTO 05.05: LAZIO "A"	8
3.3	LOTTO 05.06: LAZIO "B"	10
3.4	LOTTO 05.08: LIGURIA	13
3.5	LOTTO 05.11: PIEMONTE "A"	16
3.6	LOTTO 05.15: SARDEGNA	19
3.7	LOTTO 05.17: TOSCANA "B"	22
3.8	LOTTO 05.20: VENETO	25

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 15 Gennaio 2007 (dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00) ed in data 16 Gennaio 2007 (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 17 Gennaio 2007 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 17 Gennaio 2007.

LOTTO	PREZZO BASE D'ASTA AGGREGATA (€)	VALORE IMMOBILI ASTA INDIVIDUALE (€)	DESCRIZIONE
Lotto 05.01 – Abruzzo "A"	3.827.605,9	5.526.974,0	Il Lotto è composto da 34 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 4.700 mq. Le unità immobiliari sono ubicate nei comuni di L'Aquila, Pescara, Chieti e Teramo e sono costituite esclusivamente da negozi.
Lotto 05.05 – Lazio "A"	5.157.729,0	7.658.892,0	Il Lotto è composto da 3 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 9.900 mq. Le unità immobiliari sono tutte ubicate nel comune di Roma e sono costituite esclusivamente da autorimesse.
Lotto 05.06 – Lazio "B"	4.870.055,4	7.279.853,8	Il Lotto è composto da 33 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 4.300 mq. Le unità immobiliari sono tutte ubicate nel comune di Roma e sono costituite in prevalenza da negozi.
Lotto 05.08 – Liguria	7.091.445,0	9.455.260,0	Il Lotto è composto da 6 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 12.300 mq. Le unità immobiliari sono tutte ubicate nel comune di Genova e sono costituite in prevalenza da uffici.
Lotto 05.11 – Piemonte "A"	3.540.887,5	5.169.050,0	Il Lotto è composto da 16 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 3.000 mq. Le unità immobiliari sono tutte ubicate nel comune di Torino e sono costituite in prevalenza da negozi.
Lotto 05.15 – Sardegna	3.018.157,3	5.959.178,8	Il Lotto è composto da 19 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 6.300 mq. Le unità immobiliari sono tutte ubicate nel comune di Sassari e sono costituite in prevalenza da negozi e uffici.
Lotto 05.17 – Toscana "B"	4.134.030,0	6.321.400,0	Il Lotto è composto da 5 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 3.500 mq. Le unità immobiliari sono tutte ubicate nel comune di Firenze e sono costituite in prevalenza da un supermercato e da negozi.
Lotto 05.20 – Veneto	8.125.834,9	12.436.767,0	Il Lotto è composto da 9 unità immobiliari di tipo commerciale per una superficie complessiva di circa 8.600 mq. Le unità immobiliari sono tutte ubicate nel comune di Venezia e sono costituite in prevalenza da un albergo e da negozi.

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 05.01: ABRUZZO "A"

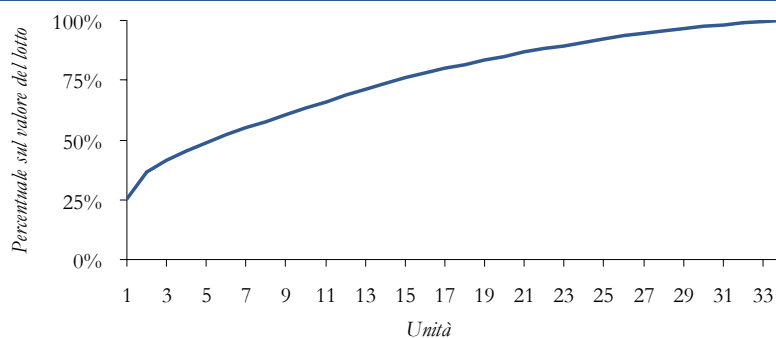
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

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
Negozio	34	100,0%	4.751	100,0%	3.827.606	100,0%	112.577	806	167.271	6,6%	34,1%
Totale	34	100,0%	4.751	100,0%	3.827.606	100,0%	112.577	806	167.271	6,6%	34,1%

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 sei immobili in ordine di prezzo inclusi nel Lotto rappresentano circa il 52% (circa €/mil 2,0) 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.

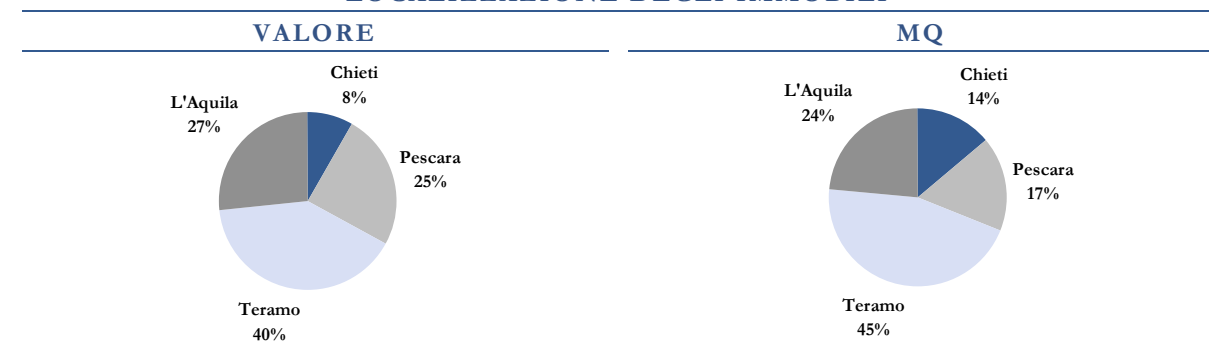
2 Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

3 Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

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

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

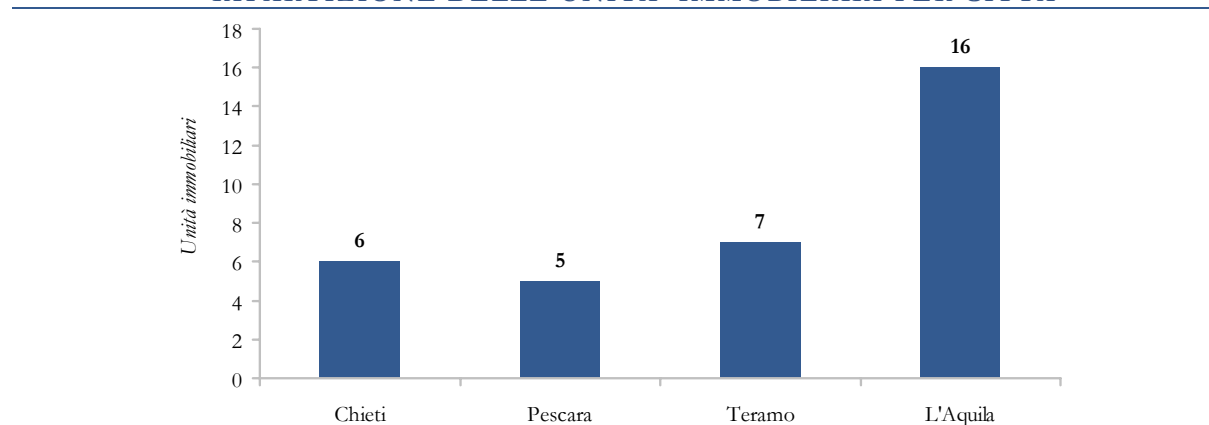
LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



Nella città di Teramo è concentrato il maggior numero di immobili in termini di valore e di superficie totale, rappresentanti il 40% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 45% della superficie totale. Gli immobili ubicati a L'Aquila e Pescara rappresentano rispettivamente il 27% ed il 25% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 24% ed il 17% della superficie totale.

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

RIPARTIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER CITTA'

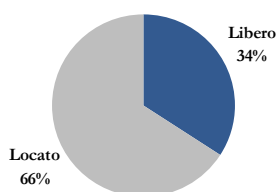


La città con la maggiore concentrazione di immobili risulta essere L'Aquila con 16 unità immobiliari.

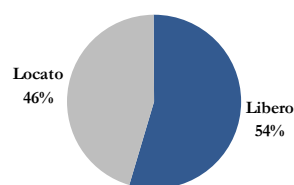
I seguenti grafici contengono la suddivisione degli immobili inclusi nel Lotto tra locati e liberi (in valore e in mq).

STATO LOCATIVO

VALORE



MQ

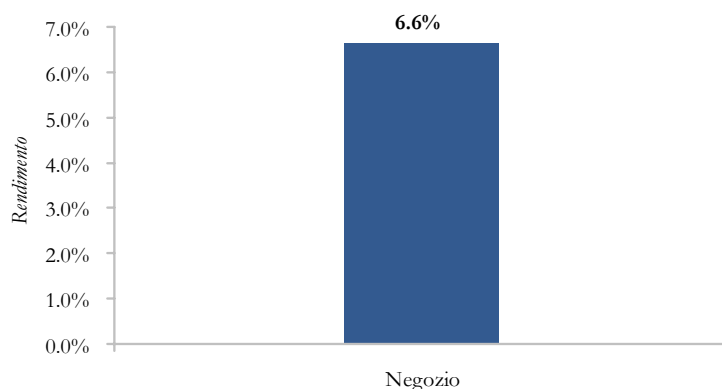


Il Lotto è costituito da 20 unità libere e 14 locate, che rappresentano rispettivamente il 34% ed il 66% del Prezzo Base d'Asta Aggregata (rispettivamente il 54% ed il 46% della superficie totale).

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.

RENDIMENTO ATTESO DEL LOTTO



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

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.01 Abruzzo "A".

ASTA AGGREGATA SCIP2 DEL 17 GENNAIO 2007

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
01_13592	TERAMO	Via Carducci	Locato	€ 61.355,08	520	Negozio	€ 1.297.750,00	€ 973.312,50	1.872	6%
04_62079	PESCARA	Via Raffaello Sanzio 24-28	Locato	€ 23.782,84	339	Negozio	€ 576.300,00	€ 432.225,00	1.275	6%
04_63537	PESCARA	V.le G. Bovio,99	Libero	€ 0,00	177	Negozio	€ 274.350,00	€ 178.327,50	1.008	
04_65231	TERAMO	Via Pierantozzi	Libero	€ 0,00	429	Negozio	€ 226.142,00	€ 146.992,30	343	
04_48472	TERAMO	Via Pierantozzi	Libero	€ 0,00	429	Negozio	€ 223.532,00	€ 145.295,80	339	
04_62525	PESCARA	Via G. Bovio 97/2	Locato	€ 8.219,01	111	Negozio	€ 177.600,00	€ 115.440,00	1.040	7%
04_75141	CHIETI	Via Dei Volsci	Locato	€ 7.126,18	197,89	Negozio	€ 148.417,50	€ 111.313,13	563	6%
04_45750	PESCARA	Via G. Bovio 97	Locato	5888,43	97	Negozio	€ 164.900,00	€ 107.185,00	1.105	5%
04_63650	CHIETI	Via dei Lucani	Locato	10592,39	219,84	Negozio	€ 164.880,00	€ 107.172,00	488	10%
04_45749	PESCARA	Via Raffaello Sanzio 22	Locato	€ 5.504,13	86	Negozio	€ 163.400,00	€ 106.210,00	1.235	5%
04_43700	L'AQUILA	Strada Rada 222	Locato	€ 7.304,60	104	Negozio	€ 160.890,00	€ 104.578,50	1.006	7%
04_43706	L'AQUILA	Via Lussemburgo	Locato	€ 7.735,56	102,4	Negozio	€ 158.720,00	€ 103.168,00	1.008	7%
04_65239	TERAMO	Via Pierantozzi	Libero	€ 0,00	226	Negozio	€ 135.600,00	€ 101.700,00	450	
04_59278	L'AQUILA	Via Mulino di Pile	Locato	€ 9.354,96	114,22	Negozio	€ 145.600,00	€ 94.640,00	829	10%
04_43709	L'AQUILA	Strada Rada 222-232	Locato	€ 5.206,68	80	Negozio	€ 124.620,00	€ 81.003,00	1.013	6%
04_59281	L'AQUILA	Via Mulino di Pile	Libero	€ 0,00	89	Negozio	€ 115.830,00	€ 75.289,50	846	
04_43707	L'AQUILA	Strada Rada 222	Locato	€ 3.008,00	71	Negozio	€ 108.965,00	€ 70.827,25	998	4%
04_43701	L'AQUILA	Via Lussemburgo	Libero	€ 0,00	69,2	Negozio	€ 107.260,00	€ 69.719,00	1.008	
04_65238	TERAMO	Via Pierantozzi	Libero	€ 0,00	170	Negozio	€ 85.085,00	€ 63.813,75	375	
04_48471	TERAMO	Via Pierantozzi	Libero	0	206	Negozio	€ 97.930,00	€ 63.654,50	309	
04_59280	L'AQUILA	Via Mulino di Pile	Locato	€ 8.771,40	77,54	Negozio	€ 97.370,00	€ 63.290,50	816	14%
04_65230	TERAMO	Via Pierantozzi	Libero	0	170	Negozio	€ 85.085,00	€ 55.305,25	325	
04_59282	L'AQUILA	Via Mulino di Pile 17	Libero	€ 0,00	65	Negozio	€ 84.890,00	€ 55.178,50	849	
04_43703	L'AQUILA	Strada Rada 222	Libero	€ 0,00	52	Negozio	€ 80.755,00	€ 52.490,75	1.009	
04_43708	L'AQUILA	Via Lussemburgo	Locato	€ 3.421,49	51	Negozio	€ 79.205,00	€ 51.483,25	1.009	7%
04_59279	L'AQUILA	Via Mulino di Pile	Libero		59,2	Negozio	€ 74.230,00	€ 48.249,50	815	
04_08848	L'AQUILA	Via Filomusi Guelfi	Libero		50,4	Negozio	€ 54.574,00	€ 40.930,50	812	
04_08847	L'AQUILA	Via Filomusi Guelfi	Libero		48,42	Negozio	€ 53.001,00	€ 39.750,75	821	
04_08845	L'AQUILA	Via Filomusi Guelfi	Libero		50,18	Negozio	€ 54.333,50	€ 35.316,78	704	
04_32024	CHIETI	Via dei Volsci	Libero	0	80,58	Negozio	€ 52.377,00	€ 34.045,05	423	
04_08846	L'AQUILA	Via Filomusi Guelfi	Libero		44,34	Negozio	€ 48.626,50	€ 31.607,23	713	
04_32023	CHIETI	Via dei Volsci	Libero	€ 0,00	71,21	Negozio	€ 46.286,50	€ 30.086,23	423	
04_32022	CHIETI	Via dei Volsci	Libero	€ 0,00	46,06	Negozio	€ 29.939,00	€ 19.460,35	423	
04_32169	CHIETI	Via dei Lucani	Libero		47,55	Negozio	€ 28.530,00	€ 18.544,50	390	

3.2 LOTTO 05.05: LAZIO "A"

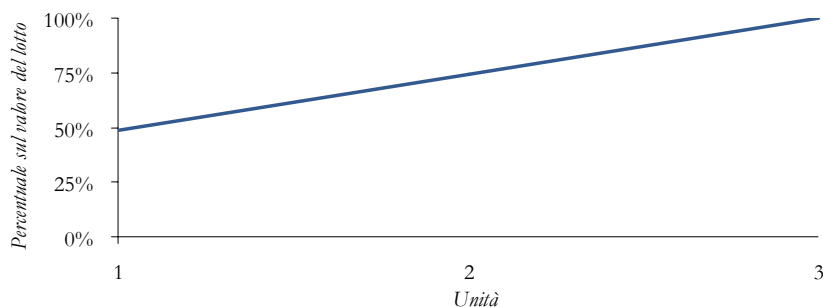
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO⁴

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.	%	MQ	%	BASE D'ASTA	PREZZO MEDIO U.I. (€)	PREZZO MEDIO/ MQ (€)	CANONE ANNUO (€)	REND. ⁵ %	VACANCY
					(€)					RATE % ⁶
Autorimessa	3	100,0%	9.897	100,0%	5.157.729	1.719.243	521	207.018	4,0%	0,0%
Totale	3	100,0%	9.897	100,0%	5.157.729	1.719.243	521	207.018	4,0%	0,0%

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 il primo immobile in ordine di prezzo incluso nel Lotto rappresenta circa il 48% (circa €/mil 2,5) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



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

Tutte le unità presenti nel Lotto sono locate.

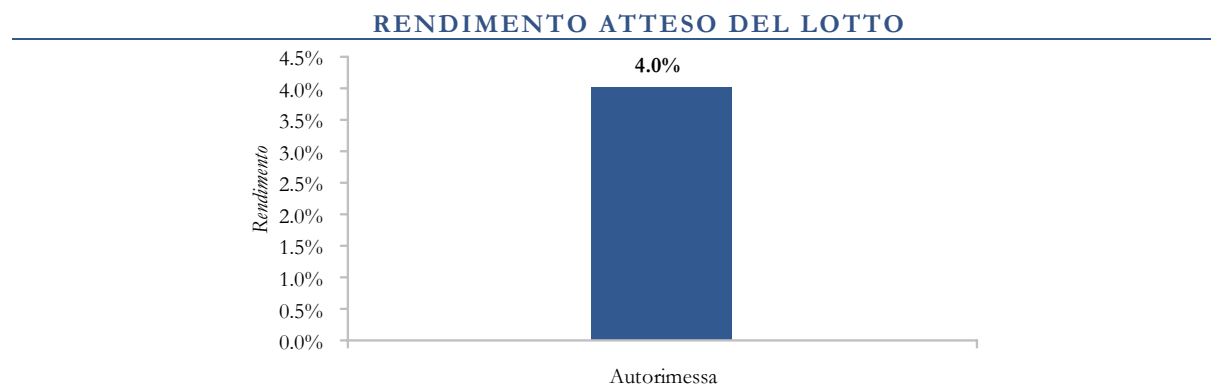
⁴ Si fa presente che i dati di seguito riportati potrebbero essere soggetti a variazioni.

⁵ Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

⁶ Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

Tutti gli immobili sono a destinazione d'uso Autorimessa.

Il grafico seguente rappresenta il rendimento atteso (sulla base dei dati disponibili relativi ai canoni indicati) degli immobili locati.



Gli immobili inclusi nel Lotto hanno un rendimento atteso complessivo di circa il 4,0%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.05 Lazio "A".

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
021_09682	ROMA	Via Giovanni Filippo Ingrassia	Locato	€ 91.491,72	4807	Autorimessa	€ 3.845.600,00	€ 2.499.640,00	520	4%
04_13906	ROMA	Via Filetino	Locato	€ 64.225,92	2400	Autorimessa	€ 1.794.492,00	€ 1.345.869,00	561	5%
04_09688	ROMA	Via G. Pession, 16	Locato	€ 51.300,00	2690	Autorimessa	€ 2.018.800,00	€ 1.312.220,00	488	4%

3.3 LOTTO 05.06: LAZIO "B"

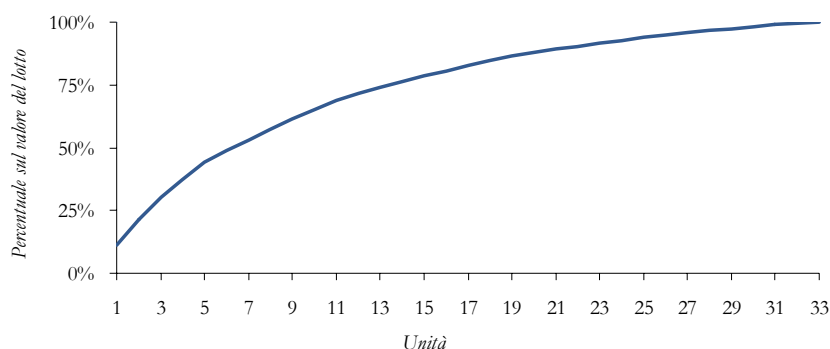
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

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
Laboratorio	1	3,0%	259	6,1%	218.687	4,5%	218.687	844	12.770	5,8%	0,0%
Magazzino	4	12,1%	303	7,1%	202.575	4,2%	50.644	669	3.338	9,5%	82,7%
Negozio	28	84,8%	3.700	86,8%	4.448.794	91,3%	158.885	1.202	101.175	7,6%	70,1%
Totale	33	100,0%	4.262	100,0%	4.870.055	100,0%	147.577	1.143	117.282	7,4%	67,5%

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 circa il 53% (circa €/mil 2,6) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



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

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).

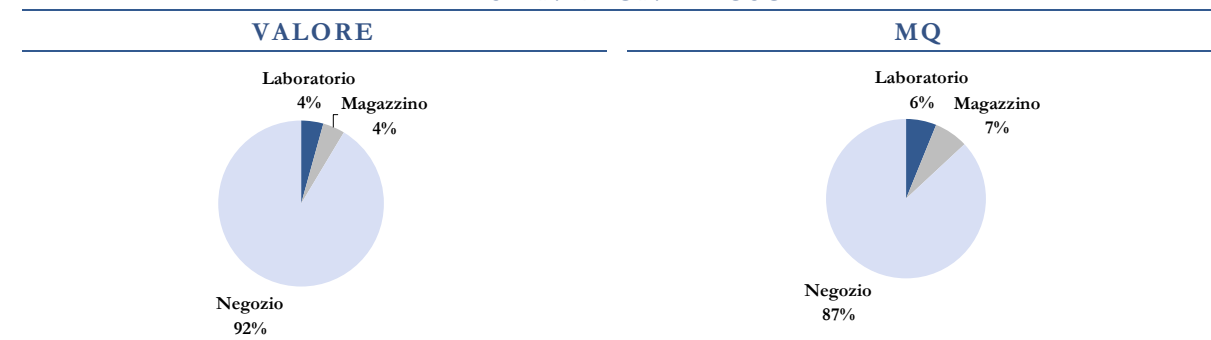
STATO LOCATIVO



Il Lotto è costituito da 16 unità immobiliari libere e 17 locatate, che rappresentano rispettivamente il 67% ed il 33% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e, rispettivamente, il 65% ed il 35% della superficie totale.

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

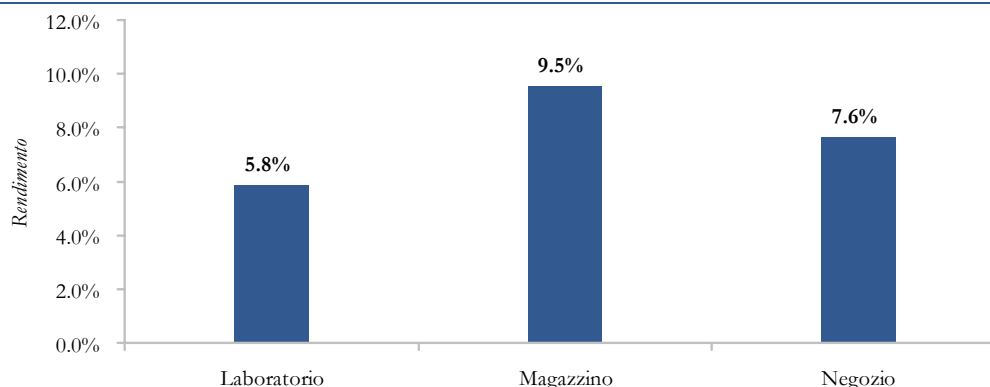
DESTINAZIONE D'USO



Gli immobili a destinazione d'uso Negozio rappresentano il 92% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e l'87% della superficie totale. Gli immobili a destinazione d'uso Laboratorio e Magazzino rappresentano rispettivamente il 4% ed il 4% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 6% ed il 7% 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 7,4%. In particolare, gli immobili a destinazione d'uso Negozio, i più rilevanti in termini di valore, hanno un rendimento atteso di circa il 7,6%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.06 Lazio "B".

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'ISTA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
06_00129	ROMA	Via Edoardo Jenner, 70	Libero		533	Negozio	€ 731.250,00	€ 548.437,50	1.029	
04_26083	ROMA	Via degli Orti di Trastevere	Libero		364	Negozio	€ 766.080,00	€ 497.952,00	1.368	
04_26306	ROMA	Via Marcora 5 - 9	Libero		311	Negozio	€ 580.800,00	€ 435.600,00	1.401	
04_42898	ROMA	Via Pian Di Sco', 64	Libero		262	Negozio	€ 450.900,00	€ 338.175,00	1.291	
04_26085	ROMA	Via Benedetto Musolino	Libero		230	Negozio	€ 512.000,00	€ 332.800,00	1.447	
01_14136	ROMA	Via Sermide	Locato	€ 12.769,56	259	Laboratorio	€ 437.373,75	€ 218.686,88	844	6%
04_32834	ROMA	Via Valdinievole	Locato	€ 16.256,40	204	Negozio	€ 291.410,00	€ 218.557,50	1.071	7%
04_13901	ROMA	Via Vivaro Romano	Libero	€ 0,00	151,3	Negozio	€ 316.480,00	€ 205.712,00	1.360	
01_16279	ROMA	Via Tigrè	Libero		217	Negozio	€ 288.400,00	€ 187.460,00	864	
021_10855	ROMA	Lungotevere Pietra Papa	Locato	€ 9.722,52	134	Negozio	€ 245.840,00	€ 184.380,00	1.376	5%
01_14326	ROMA	Via Amulio, 27/29	Locato	€ 14.445,84	136	Negozio	€ 283.500,00	€ 184.275,00	1.355	8%
04_34694	ROMA	Don Pasquino Borghi	Libero		71	Negozio	€ 191.800,00	€ 143.850,00	2.026	
021_16659	ROMA	Via Monte S. Vito	Libero	€ 0,00	144	Negozio	€ 173.200,00	€ 112.580,00	782	
04_23346	ROMA	Via Casal bruciato, 91	Locato	€ 6.988,00	110	Negozio	€ 143.000,00	€ 107.250,00	975	7%
06_00079	ROMA	Via Palasciano 52	Libero		60	Negozio	€ 161.000,00	€ 104.650,00	1.744	
01_14325	ROMA	Via Evandro, 18	Libero	€ 0,00	74	Negozio	€ 159.000,00	€ 103.350,00	1.397	
05_01735	ROMA	Piazza S.Maria alle Fornaci, 21 - 22	Locato	€ 12.714,00	70	Negozio	€ 195.300,00	€ 97.650,00	1.395	13%
04_04612	ROMA	Via Mengarini	Locato	€ 4.858,44	52	Negozio	€ 123.750,00	€ 92.812,50	1.785	5%
021_16953	ROMA	Via Federico Jorini	Locato	€ 9.483,12	184	Negozio	€ 183.240,00	€ 91.620,00	498	10%
01_14571	ROMA	Via Calpurnio Fiamma 54	Libero	€ 0,00	109	Magazzino	€ 136.250,00	€ 68.125,00	625	
01_14642	ROMA	Via San Nemesio, 16	Libero	€ 0,00	90	Magazzino	€ 99.000,00	€ 64.350,00	715	
01_14659	ROMA	Via Dante De Blasi, 76	Libero		39	Negozio	€ 92.500,00	€ 60.125,00	1.542	
04_39754	ROMA	Via Montecassiano	Locato	€ 3.078,36	40	Negozio	€ 80.000,00	€ 60.000,00	1.500	5%
04_39759	ROMA	Via Montecassiano	Locato	€ 3.087,36	38	Negozio	€ 76.000,00	€ 57.000,00	1.500	5%
04_20442	ROMA	Via Giuseppe Pianigiani, 70	Locato	€ 5.659,00	49	Negozio	€ 82.800,00	€ 53.820,00	1.098	11%
02_07708	ROMA	Piazza Piero Puricelli, 32C	Libero		72	Negozio	€ 73.080,00	€ 47.502,00	660	
01_14531	ROMA	Via Marco Polo, 98	Locato	€ 4.236,60	37	Negozio	€ 72.600,00	€ 47.190,00	1.275	9%
04_20612	ROMA	Via Federico Jorini, 20	Locato	€ 2.797,00	40	Negozio	€ 67.500,00	€ 43.875,00	1.097	6%
01_14749	ROMA	Via Pescosolido	Locato	€ 2.475,12	28	Negozio	€ 55.000,00	€ 35.750,00	1.277	7%
01_14588	ROMA	P.Za S.Giovanni Bosco	Libero		54	Magazzino	€ 54.000,00	€ 35.100,00	650	
01_14128	ROMA	Via Giuseppe Pitrè, 17/a	Locato	€ 3.337,68	50	Magazzino	€ 70.000,00	€ 35.000,00	700	10%
04_20607	ROMA	Via Enrico Cruciani Alibrandi, 43	Locato	€ 3.484,08	28	Negozio	€ 45.000,00	€ 29.250,00	1.045	12%
01_14750	ROMA	Via Pescosolido	Locato	€ 1.888,92	22	Negozio	€ 41.800,00	€ 27.170,00	1.235	7%

3.4 LOTTO 05.08: LIGURIA

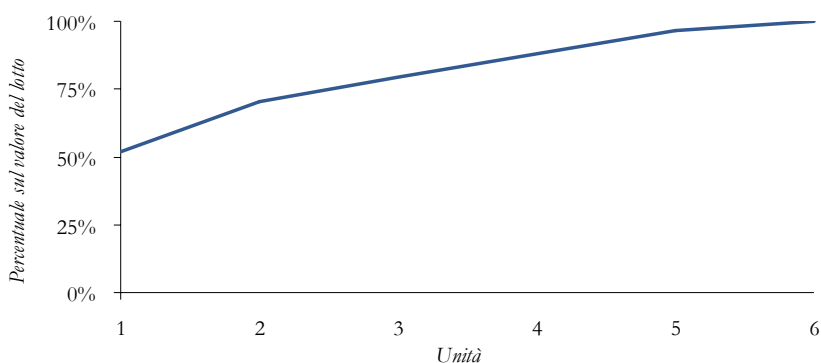
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO¹⁰

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.	MQ		BASE D'ASTA (€)		PREZZO MEDIO U.I. (€)		PREZZO MEDIO/ MQ (€)	CANONE ANNUO (€)	REND. ¹¹ %	VACANCY RATE % ¹²
		%	%	%	%						
Ufficio	5	83,3%	11.963	97,2%	6.845.633	96,5%	1.369.127	572	104.710	7,9%	80,7%
Altro	1	16,7%	345	2,8%	245.813	3,5%	245.813	713	16.502	6,7%	0,0%
Totale	6	100,0%	12.308	100,0%	7.091.445	100,0%	1.181.908	576	121.212	7,7%	77,9%

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 5,0) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



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

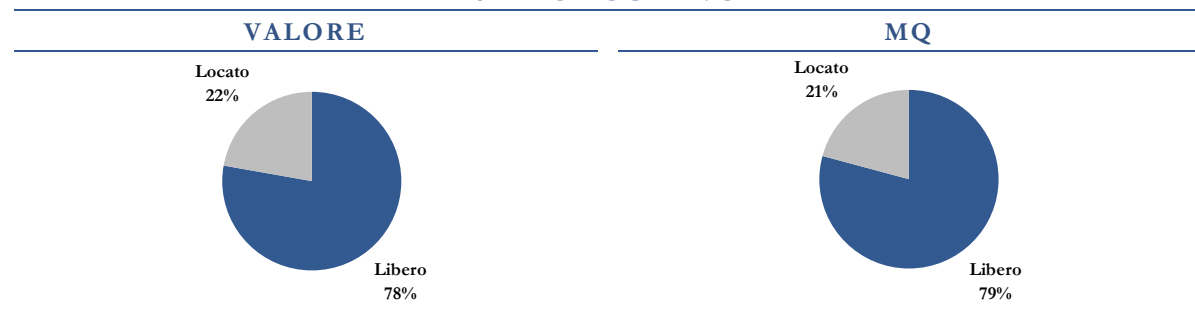
I seguenti grafici contengono la suddivisione degli immobili inclusi nel Lotto tra locati e liberi (in valore e in mq).

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.

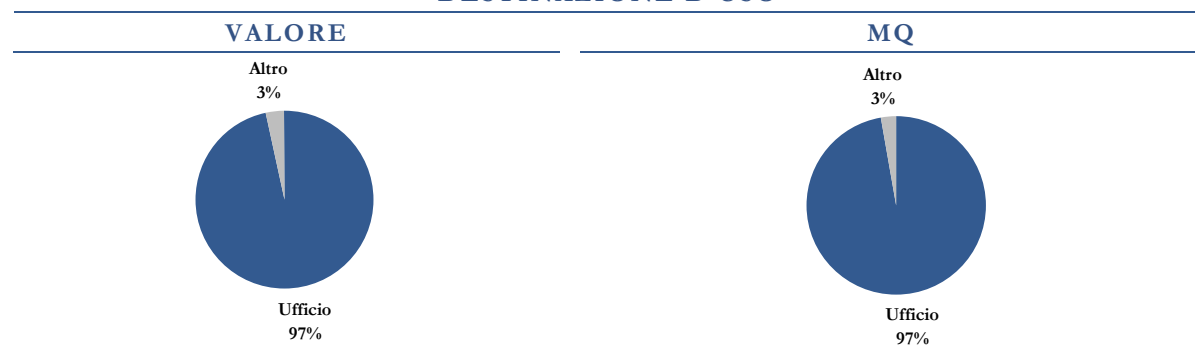
STATO LOCATIVO



Il Lotto è costituito da 4 unità libere e 2 locate, che rappresentano rispettivamente il 78% ed il 22% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e 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).

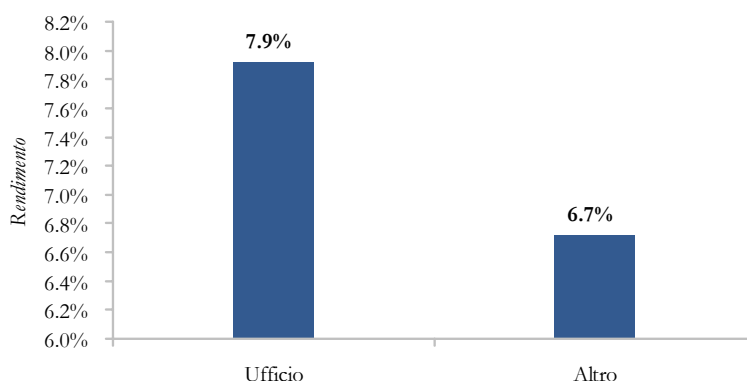
DESTINAZIONE D'USO



Gli immobili a destinazione d'uso Ufficio rappresentano il 97% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e il 97% della superficie totale. Gli immobili a destinazione d'uso Altro rappresentano rispettivamente il 3% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 3% 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 7,7%. In particolare, gli immobili a destinazione d'uso Ufficio, i più rilevanti in termini di valore, hanno un rendimento atteso di circa il 7,9%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.08 Liguria.

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
01_16252	GENOVA	Via Merano	Libero		7640	Ufficio	€ 4.894.030,00	€ 3.670.522,50	480	
04_18055	GENOVA	Via Piacenza, 266/b - rosso	Locato	€ 104.709,72	2208,4	Ufficio	€ 1.764.600,00	€ 1.323.450,00	599	8%
01_12977	GENOVA	Via Tullio Molteni	Libero		705	Ufficio	€ 848.106,00	€ 636.079,50	902	
01_12978	GENOVA	Via Tullio Molteni	Libero		705	Ufficio	€ 810.387,00	€ 607.790,25	862	
01_12979	GENOVA	Via Tullio Molteni	Libero		705	Ufficio	€ 810.387,00	€ 607.790,25	862	
01_15711	GENOVA	Via Carlo Rota, 7 (angolo Via Malfettani)	Locato	€ 16.501,80	345	Altro	€ 327.750,00	€ 245.812,50	713	7%

3.5 LOTTO 05.11: PIEMONTE "A"

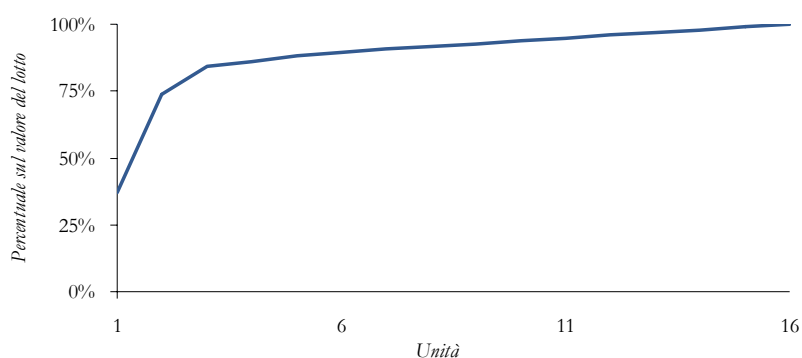
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO¹³

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.	%	MQ	%	BASE D'ASTA (€)	%	PREZZO MEDIO U.I. (€)	PREZZO MEDIO/MQ (€)	CANONE ANNUO (€)	REND. ¹⁴ %	VACANCY RATE % ¹⁵
Magazzino	1	6,3%	132	4,4%	55.770	1,6%	55.770	423	0	na	100,0%
Negozio	12	75,0%	1.052	35,1%	807.333	22,8%	67.278	767	30.558	5,2%	27,2%
Ufficio	2	12,5%	975	32,5%	1.386.248	39,1%	693.124	1.422	74.993	5,4%	0,0%
Ufficio Pubblico	1	6,3%	842	28,0%	1.291.538	36,5%	1.291.538	1.535	59.393	4,6%	0,0%
Totale	16	100,0%	3.001	100,0%	3.540.888	100,0%	221.305	1.180	164.943	5,1%	7,8%

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 74% (circa €/mil 2,6) 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.

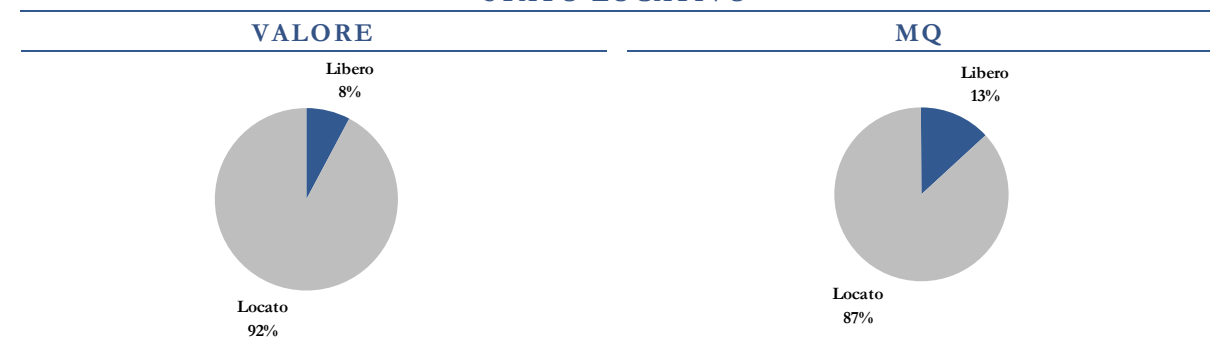
¹⁴ Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

¹⁵ Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

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

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

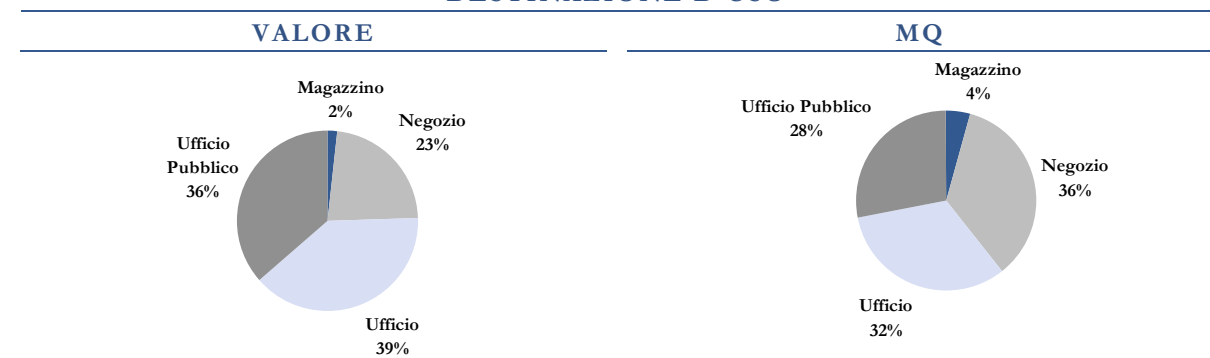
STATO LOCATIVO



Il Lotto è costituito da 7 unità libere e 9 locate, che rappresentano rispettivamente l'8% ed il 92% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 13% e l'87% della superficie totale.

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

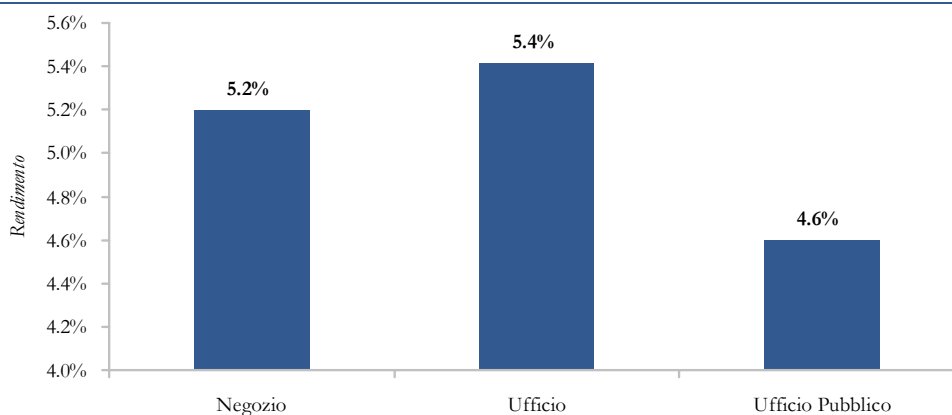
DESTINAZIONE D'USO



Gli immobili a destinazione d'uso Ufficio rappresentano il 39% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 32% della superficie totale. Per la parte rimanente il Lotto è costituito da Magazzini, Negozi ed 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 5,1%. In particolare, gli immobili a destinazione d'uso Ufficio, i più rilevanti in termini di valore, hanno un rendimento atteso di circa il 5,4%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.11 Piemonte "A".

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'ASTA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
01_16065	TORINO	Via S. Francesco D'Assisi 23	Locato	€ 72.348,60	920	Ufficio	€ 2.031.150,00	€ 1.320.247,50	1.435	5%
01_16242	TORINO	Via S. Francesco D'Assisi 23	Locato	€ 59.392,52	841,5	Ufficio pubblico	€ 1.722.050,00	€ 1.291.537,50	1.535	5%
01_16062	TORINO	Via S. Francesco D'Assisi 23	Locato	€ 11.487,72	506	Negozio	€ 567.050,00	€ 368.582,50	728	3%
04_71653	TORINO	Via Druento	Locato	€ 6.197,48	91	Negozio	€ 112.500,00	€ 73.125,00	804	8%
01_10831	TORINO	Via S. Teresa	Locato	€ 2.644,09	55	Ufficio	€ 88.000,00	€ 66.000,00	1.200	4%
01_10862	TORINO	Largo Racconigi 191	Libero	€ 0,00	132	Magazzino	€ 85.800,00	€ 55.770,00	423	
04_51269	TORINO	Via Druento	Locato	€ 3.816,60	48	Negozio	€ 56.250,00	€ 36.562,50	762	10%
04_51270	TORINO	V.Druento 38	Libero	€ 0,00	45	Negozio	€ 56.250,00	€ 36.562,50	813	
04_51271	TORINO	V.Druento 38	Libero	0	45	Negozio	€ 56.250,00	€ 36.562,50	813	
04_51272	TORINO	V.Druento 38	Libero	€ 0,00	45	Negozio	€ 56.250,00	€ 36.562,50	813	
04_51301	TORINO	V.Druento 40	Libero	€ 0,00	45	Negozio	€ 56.250,00	€ 36.562,50	813	
04_51304	TORINO	V.Druento 40	Libero	€ 0,00	45	Negozio	€ 56.250,00	€ 36.562,50	813	
04_51333	TORINO	Via Druento	Locato	€ 3.168,00	47	Negozio	€ 56.250,00	€ 36.562,50	778	9%
04_51334	TORINO	Via Druento	Locato	€ 3.099,00	45	Negozio	€ 56.250,00	€ 36.562,50	813	8%
04_51335	TORINO	Via Druento	Locato	€ 2.789,00	45	Negozio	€ 56.250,00	€ 36.562,50	813	8%
04_51336	TORINO	V.Druento 42	Libero	€ 0,00	45	Negozio	€ 56.250,00	€ 36.562,50	813	

3.6 LOTTO 05.15: SARDEGNA

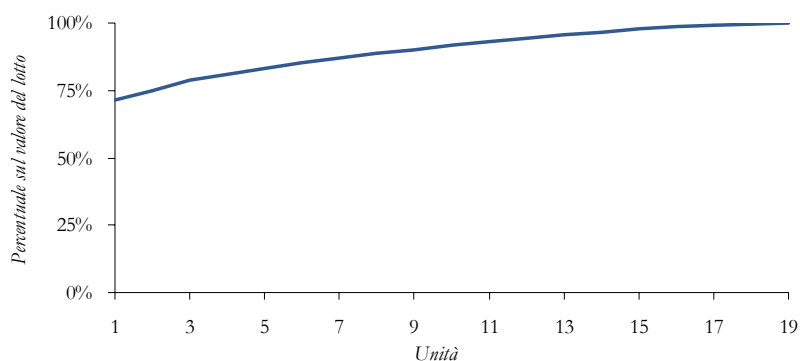
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO¹⁶

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.	%	MQ	%	BASE D'ASTA (€)	%	PREZZO MEDIO U.I. (€)	PREZZO MEDIO/MQ (€)	CANONE ANNUO (€)	REND. ¹⁷ %	VACANCY RATE % ¹⁸
Magazzino	4	21,1%	425	6,7%	83.095	2,8%	20.774	196	1.317	17,0%	90,7%
Negozio	5	26,3%	522	8,2%	300.672	10,0%	60.134	576	14.342	7,4%	35,2%
Ufficio	10	52,6%	5.390	85,1%	2.634.390	87,3%	263.439	489	17.543	6,2%	89,3%
Totale	19	100,0%	6.337	100,0%	3.018.157	100,0%	158.850	476	33.202	6,9%	84,0%

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 75% (circa €/mil 2,3) 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.

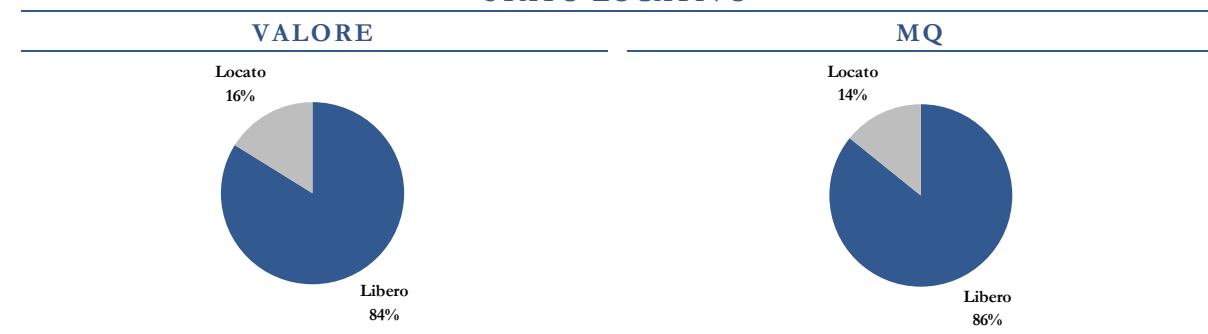
¹⁷ Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

¹⁸ Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

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

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

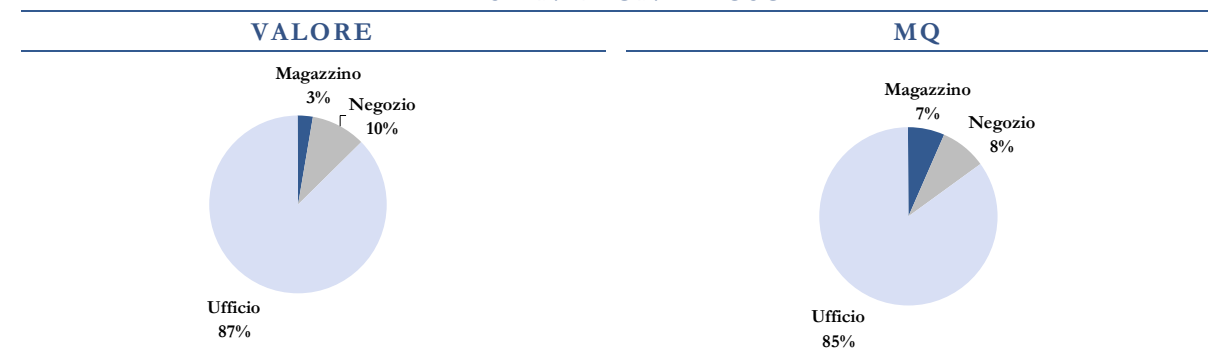
STATO LOCATIVO



Il Lotto è costituito da 11 unità libere e 8 locate, che rappresentano rispettivamente l'84% ed il 16% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e l'86% ed il 14% della superficie totale.

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

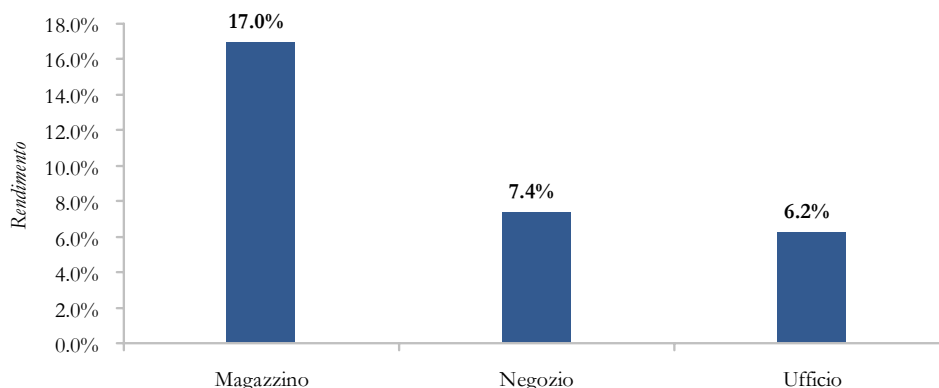
DESTINAZIONE D'USO



Gli immobili a destinazione d'uso Ufficio rappresentano l'87% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e l'85% della superficie totale. Gli altri immobili inclusi nel Lotto hanno come destinazione prevalente quella di Negoziò (10% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e 8% della superficie totale). Per la parte rimanente il Lotto è costituito da Magazzini.

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 6,9%. In particolare, gli immobili a destinazione d'uso Ufficio, i più rilevanti in termini di valore, hanno un rendimento atteso di circa il 6,2%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.15 Sardegna.

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'USTA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
05_100340	SASSARI	Via Zanfarino 31/33	Libero	€ 0,00	4341	Ufficio	€ 4.300.000,00	€ 2.150.000,00	495	
04_60926	SASSARI	Via Quarto 14	Locato	€ 3.718,49	159	Ufficio	€ 154.271,50	€ 115.703,63	728	3%
04_66029	SASSARI	Via Lussu, 7-9	Locato	€ 8.230,26	184	Negozio	€ 211.968,00	€ 105.984,00	576	8%
04_18281	SASSARI	V.E.Lussu n.7	Libero	€ 0,00	124	Negozio	€ 142.848,00	€ 71.424,00	576	
04_18211	SASSARI	V.E.Lussu n.9	Locato	€ 6.445,38	145	Ufficio	€ 133.821,26	€ 66.910,63	461	10%
04_18289	SASSARI	Via E.Lussu 7	Libero	€ 0,00	145	Ufficio	€ 133.821,26	€ 66.910,63	461	
04_63655	SASSARI	Via Lussu 7/9	Locato	€ 2.896,28	102	Ufficio	€ 99.108,00	€ 49.554,00	486	6%
04_63653	SASSARI	Via Lussu	Locato	€ 4.483,02	103	Ufficio	€ 97.764,00	€ 48.882,00	475	9%
04_18162	SASSARI	V.E.Lussu 11	Locato	€ 3.245,99	77	Negozio	€ 88.704,00	€ 44.352,00	576	7%
04_18283	SASSARI	V.E.Lussu n.5	Locato	€ 2.865,72	77	Negozio	€ 88.704,00	€ 44.352,00	576	6%
04_18204	SASSARI	Via E.Lussu 9	Libero	€ 0,00	105	Ufficio	€ 83.160,00	€ 41.580,00	396	
04_63652	SASSARI	Via Lussu	Libero	€ 0,00	155	Magazzino	€ 80.600,00	€ 40.300,00	260	
04_18284	SASSARI	Via E.Lussu 7	Libero	€ 0,00	119	Ufficio	€ 71.400,00	€ 35.700,00	300	
04_18282	SASSARI	Via E.Lussu 3	Libero	€ 0,00	60	Negozio	€ 69.120,00	€ 34.560,00	576	
04_18205	SASSARI	V.E.Lussu 9	Libero	€ 0,00	77	Ufficio	€ 61.898,76	€ 30.949,38	402	
04_18285	SASSARI	V.E.Lussu n.7	Libero	€ 0,00	94	Ufficio	€ 56.400,00	€ 28.200,00	300	
04_18235	SASSARI	Via Emilio Lussu	Libero	€ 0,00	139	Magazzino	€ 44.063,00	€ 22.031,50	159	
04_18236	SASSARI	Via E.Lussu 7	Libero	€ 0,00	82	Magazzino	€ 25.994,00	€ 12.997,00	159	
04_18234	SASSARI	V.E.Lussu n.7	Locato	€ 1.316,97	49	Magazzino	€ 15.533,00	€ 7.766,50	159	17%

3.7 LOTTO 05.17: TOSCANA "B"

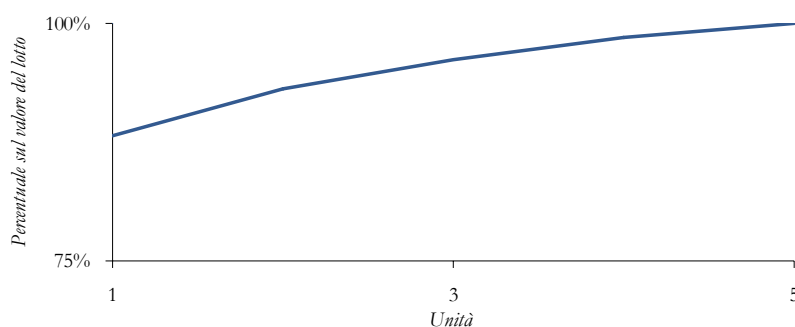
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

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
Magazzino	1	20,0%	520	14,9%	202.800	4,9%	202.800	390	0	na	100,0%
Negoziò	2	40,0%	2.881	82,3%	3.742.830	90,5%	1.871.415	1.299	63.121	1,7%	0,0%
Ufficio	2	40,0%	98	2,8%	188.400	4,6%	94.200	1.922	1.541	2,5%	66,7%
Totale	5	100,0%	3.499	100,0%	4.134.030	100,0%	826.806	1.181	64.663	1,7%	7,9%

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 l'88% (circa €/mil 3,6) del Prezzo Base d'Asta Aggregata dell'intero Lotto.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



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

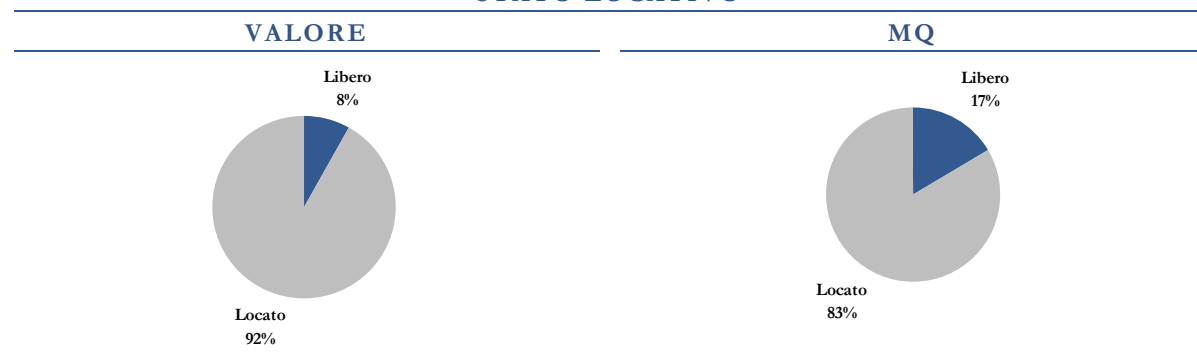
²⁰ Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

²¹ Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

Gli immobili inclusi nel Lotto sono tutti ubicati nella città Firenze.

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

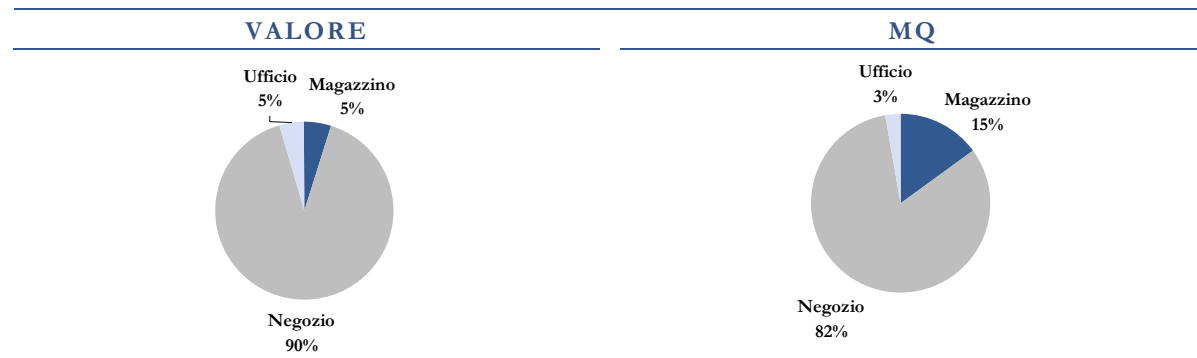
STATO LOCATIVO



Il Lotto è costituito da 2 unità libere e 3 locatate, che rappresentano rispettivamente l'8% ed il 92% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 17% e l'83% della superficie totale.

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

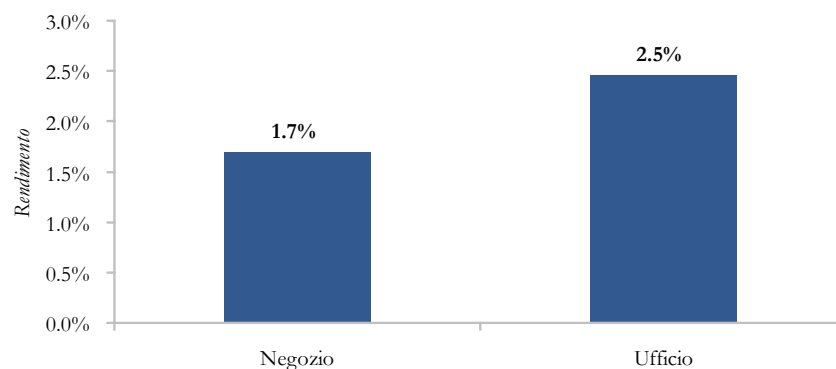
DESTINAZIONE D'USO



Gli immobili a destinazione d'uso Negozio rappresentano il 90% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e l'82% della superficie totale. Gli altri immobili inclusi nel Lotto hanno come destinazione prevalente quella di Magazzino (5% del Prezzo Base d'Asta Aggregata e 15% della superficie totale). Per la parte rimanente il Lotto è costituito da 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 l'1,7%. In dettaglio, gli immobili locati con destinazione d'uso Negozio, i più rilevanti in termini di valore, presentano un rendimento pari all'1,7%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.17 Toscana "B".

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
04_23872	FIRENZE	V ia Dell' Argin Grosso 47	Locato	€ 60.834,40	2805	Negozio	€ 5.610.000,00	€ 3.646.500,00	1.300	2%
04_08277	FIRENZE	Via Landino	Libero	€ 0,00	520	Magazzino	€ 312.000,00	€ 202.800,00	390	
04_08224	FIRENZE	Via Lorenzo il Magnifico	Libero		67	Ufficio	€ 167.500,00	€ 125.625,00	1.875	
04_66109	FIRENZE	Via Modigliani 53-55	Locato	€ 2.286,72	76	Negozio	€ 148.200,00	€ 96.330,00	1.268	2%
04_08276	FIRENZE	Via Cristoforo Landino	Locato	€ 1.541,40	31	Ufficio	€ 83.700,00	€ 62.775,00	2.025	2%

3.8 LOTTO 05.20: VENETO

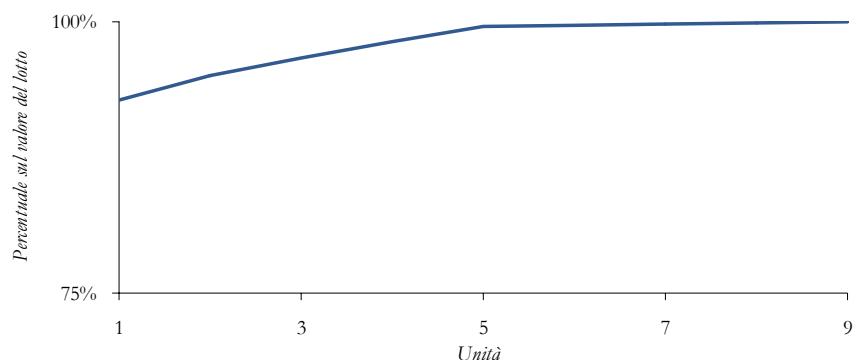
La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del Lotto in analisi.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO²²

DESTINAZIONE D'USO	N. U.I.	%	MQ	%	BASE D'ASTA	%	PREZZO MEDIO	PREZZO MEDIO/ MQ (€)	CANONE ANNUO	REND. ²³	VACANCY RATE
					(€)		(€)	(€)	%	% ²⁴	
Albergo	1	11,1%	8.190	95,1%	7.540.000	92,8%	7.540.000	921	0	na	100,0%
Box	4	44,4%	49	0,6%	37.060	0,5%	9.265	756	0	na	100,0%
Negozio	3	33,3%	264	3,1%	437.387	5,4%	145.796	1.658	18.204	4,2%	0,0%
Ufficio	1	11,1%	108	1,3%	111.387	1,4%	111.387	1.034	6.197	5,6%	0,0%
Totale	9	100,0%	8.611	100,0%	8.125.835	100,0%	902.871	944	24.402	4,4%	93,2%

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 il primo immobile in ordine di prezzo incluso nel Lotto rappresenta circa il 93% (circa €/mil 7,5) 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.

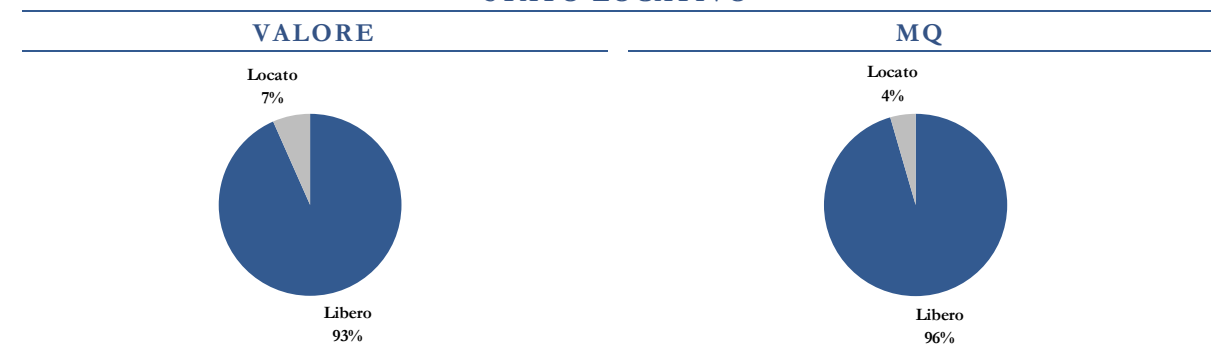
²³ Il rendimento si riferisce agli immobili locati.

²⁴ Il vacancy rate è calcolato sul valore degli immobili.

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

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 4 locatè, che rappresentano rispettivamente il 93% ed il 7% 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).

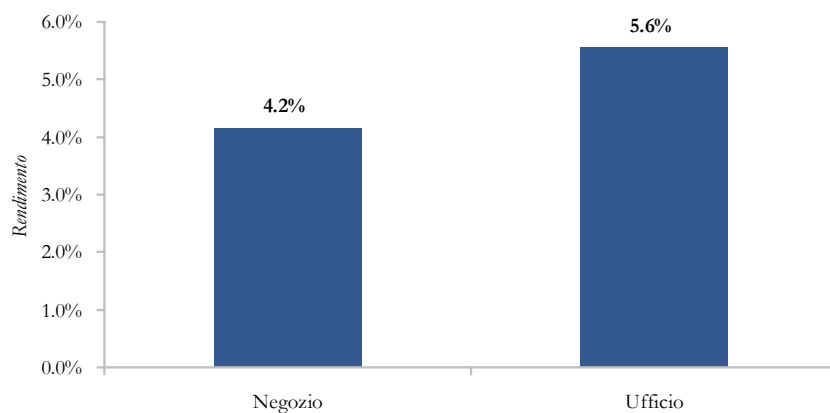
DESTINAZIONE D'USO



L'immobile a destinazione d'uso Albergo rappresenta il 94% del Prezzo Base d'Asta Aggregata ed il 95% della superficie totale. Per la parte rimanente il Lotto è costituito da Box, Negozi 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 4,4%.

Di seguito si riporta il database delle unità immobiliari incluse nel Lotto 05.20 Veneto.

CODICE	CITTÀ	INDIRIZZO	STATO LOCATIVO	CANONE ANNUO	SUP. TOT MQ	UTILIZZO ATTUALE	PREZZO BASE D'STA INDIVIDUALE	PREZZO RIDOTTO	PREZZO AL MQ	REND %
04_75118	VENEZIA	Via Del Forte	Libero		8190	Albergo	€ 11.600.000,00	€ 7.540.000,00	921	
07_00280	VENEZIA	Via Cardinal Massaia 23	Locato	€ 5.577,73	116	Negozio	€ 239.636,00	€ 179.727,00	1.549	3%
07_00281	VENEZIA	Via Cardinal Massaia 27-29	Locato	€ 6.000,00	87	Negozio	€ 179.727,00	€ 134.795,25	1.549	4%
07_00197	VENEZIA	Via Fapanni 38	Locato	€ 6.626,53	60,78	Negozio	€ 189.023,00	€ 122.864,95	2.021	5%
07_00179	VENEZIA	Via Fapanni 36	Locato	€ 6.197,48	107,73	Ufficio	€ 171.365,00	€ 111.387,25	1.034	6%
07_00143	VENEZIA	Via Aleardi 51	Libero	€ 0,00	14	Box	€ 17.353,00	€ 11.279,45	806	
07_00145	VENEZIA	Via Aleardi 51	Libero	€ 0,00	12	Box	€ 14.874,00	€ 9.668,10	806	
07_00144	VENEZIA	Via Aleardi 51	Libero	€ 0,00	11	Box	€ 13.634,00	€ 8.862,10	806	
07_00150	VENEZIA	Via Aleardi 51	Libero	€ 0,00	12	Box	€ 11.155,00	€ 7.250,75	604	