



Spettabile

DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A.

Via Brera, 21

20121 - Milano

Milano, 2 Marzo 2023

Ns. Rif.: SV/val 23. 7788

OGGETTO: PARERE DI CONGRUITÀ INERENTE L'OFFERTA D'ACQUISTO
RELATIVA AL COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO IN SAN
DONATO MILANESE (MI) –VIA BONARELLI 2 - VIA SALVATORE
SALVO 1 (TRASFORMATORE)

Facendo seguito all'incarico affidatoci (mail del 2 Marzo 2023) da **DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A.**, Società che gestisce il Fondo Immobiliare denominato **“FONDO ATLANTIC 1”**, Praxi S.p.A., in qualità di Esperto Indipendente del Fondo, ha analizzato la proposta irrevocabile d'acquisto presentata dalla società **LA PETROLIFERA ITALO RUMENA S.p.A.** (ALLEGATO A), inerente la porzione immobiliare in oggetto, per un importo complessivo di **€ 12.100.000**.

Finalità dell'analisi è l'espressione del nostro parere professionale relativamente alla proposta di acquisto presentata, con riferimento alla stima del **31 Dicembre 2022 rif. SV/val 22.7540**, da noi redatta nell'ambito della valutazione del Fondo Immobiliare denominato **Atlantic 1**.

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Global Standards (“Red Book”), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2022 – IVS 104 Section 30.1; RICS Red Book 2022 – VPS4 4).

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards – edizione 2022 e da RICS Valuation – Global Standards 2022 (“Red Book”).

PRAXI è Società di Valutazione “regulated by RICS” [Firm n° 710985].

Descrizione proprietà immobiliare

Il complesso, situato nel Centro Direzionale ENI a pochi passi dagli storici edifici del 1° P.U. e 2° P.U. è costituito da un unico corpo di fabbrica, originariamente destinato a laboratori e successivamente riconvertito negli ultimi due decenni in uffici e aule didattiche. La sua forma monolitica e squadrata insieme ai lineari elementi frangisole, gli hanno conferito la denominazione di “Trasformatore”.

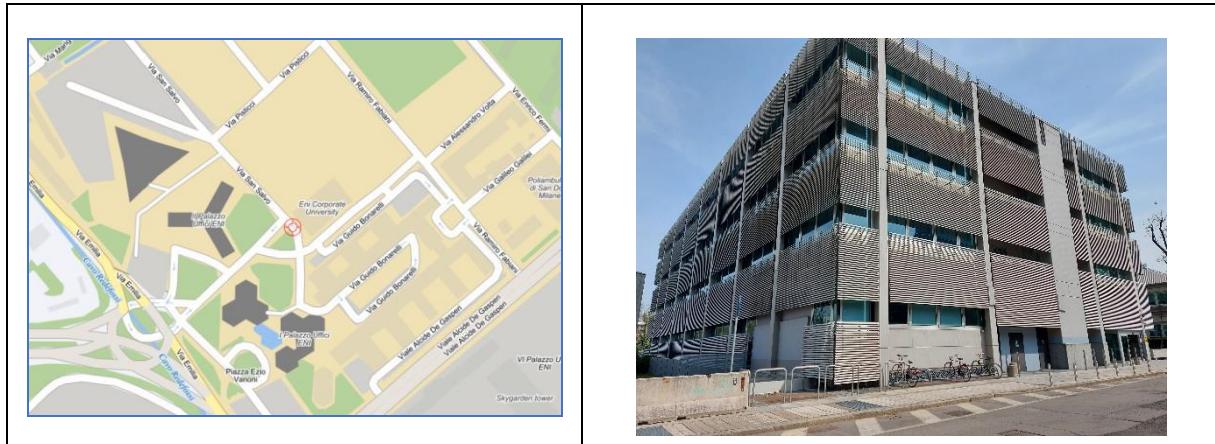
L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive: Piani interrati: 2 Piani fuori terra: 4. Struttura portante: in cemento armato; Tamponamenti: in cemento armato e muratura con fasce per i serramenti. Copertura: piana in laterocemento con manto di impermeabilizzazione. Serramenti: serramenti a nastro apribili, in alluminio anodizzato e vetro camera. Pavimentazioni: galleggiante, in laminato plastico, moquette, ceramica e gres. Scale: in cemento armato rivestite in pietra; solai in cemento armato e in laterocemento. Finiture interne: divisorii interni anche con pareti armadiate, controsoffitti metallici; sala convegni “Cobalto” con gruppo autonomo di condizionamento, con finiture pareti e armadi lucide. Finiture esterne: elementi metallici frangisole marcapiano su tutte le facciate; scala di sicurezza in metallo; cavedio perimetrale che permette la luce naturale al piano primo seminterrato.

Impianti: riscaldamento con scambiatori e raffrescamento con gruppi frigo; distribuzione a fancoils; gruppi elettrogeni/UPS; impianto rilevazione fumi; impianto antincendio con manichette idranti; UTA per aria primaria posizionati in copertura; cabina elettrica con trasformatori e quadri di distribuzione; impianto elevazione: montacarichi e 2 ascensori; tornelli di ingresso automatici, rete informatica.

Il complesso è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nell'ultimo decennio (restyling interno con rifacimento finiture e impianti).

Oggetto della proposta d'acquisto

E' stata oggetto di analisi un complesso immobiliare a destinazione terziaria. L'immobile risulta attualmente locato alla società ENI CORPORATE UNIVERSITY con contratto decorrente dal mese di settembre 2020 in scadenza 31/08/2026 (prima scadenza) ed ha una superficie commerciale pari a 7.492 mq. circa.



Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dalla documentazione fornитaci, la proprietà in oggetto risulta così individuata:

Comune di San Donato Milanese

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Rendita €
5	70	705	VIA SAN SALVO, 1 Piano S2 - S1-T - 1-3	D/8	207.319,70

E' stata oggetto di analisi la proprietà immobiliare comprensiva degli impianti generici di pertinenza (elettrico, idrico, termico, ecc.).

Analisi e Sintesi dei termini dell'offerta d'acquisto

I principali termini della proposta sono riportati di seguito in sintesi:

- Proposta d'acquisto per un prezzo pari a **€ 12.100.000**
- Proposta soggetta a penali in caso di ritardo nella stipula dell'atto di vendita

La valutazione è stata condotta applicando il **metodo dell'attualizzazione dei flussi di cassa (DCF)**.

Gli immobili a reddito o potenzialmente tali sono stati stimati attualizzando il cash-flow netto generato dai contratti di affitto in essere e/o prospettici; il prezzo di cessione finale di ciascun bene (Terminal Value) è stato determinato proiettando a fine periodo il canone di affitto di mercato, utilizzando un going-out cap rate che incorpora un adeguato spread, per tenere conto del rischio insito nella proiezione a lungo termine.

Il **Valore di Mercato** del complesso immobiliare oggetto del presente parere, a cui la stima perviene con riferimento alla data del **31 Dicembre 2022** rif. **SV/val 22.7540**, è pari a complessivi **€ 16.380.000** nella attuale situazione di immobile libero.

Per ogni ulteriore approfondimento in merito alla valutazione, si rimanda ai documenti inerenti la stima del Fondo Immobiliare denominato **“Atlantic I”**, con riferimento alla data del **31 Dicembre 2022**,

Giudizio di congruità

Alla luce di quanto suindicato, è nostra opinione che, **l'offerta d'acquisto** presentata dal suindicato proponente e in particolare, il relativo importo offerto pari a **€ 12.100.000**, pervenuti a seguito di trattativa privata, **non possa essere ritenuta congrua**, in quanto, pur essendo le condizioni indicate nell'offerta d'acquisto allineate ai processi di acquisizione, l'importo offerto risulta inferiore al valore di stima oltre i limiti delle normali oscillazioni rilevabili sul mercato che abbiamo assunto in un intervallo del +/- 15%.

In considerazione dei termini di scadenza del fondo e stante la situazione del mercato immobiliare locale, che sta entrando in una fase di evoluzione con importanti stock di immobili terziari offerti sul mercato, riteniamo che l'offerta presentata debba opportunamente essere vagliata sotto profili non solo valutativi.

Il presente giudizio di congruità è sottoscritto da Antonio Gamba in qualità di Legale Rappresentante di PRAXI S.p.A. e da Massimo Maestri in qualità di Responsabile Tecnico della valutazione; si dichiara che entrambi i firmatari sono in possesso dei requisiti prescritti dal comma 2 dell'art. 16 del DM 30/2015.

Restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, cogliamo l'occasione per porgere i migliori saluti.

Praxi S.p.A.
Responsabile Tecnico

Massimo Maestri MRICS
Registered Valuer





Praxi S.p.A.
Legale Rappresentante

Antonio Gamba





DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.

Fondo Atlantic 1

ALLEGATO A

Spettabile
DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.
Fondo Atlantic 1
Via Brera n. 21
20121 – Milano

p.c.
Spettabile
Realty Lab S.r.l.
Via Puccini n. 3
20121 – Milano

A MEZZO PEC realtylabsrl@arubapec.it

Bologna, 1° marzo 2023

Oggetto: promessa irrevocabile di acquisto relativa all'immobile sito nel comune di San Donato Milanese Via Bonarelli, n. 2 (anche denominato "Trasformatore")

I sottoscritti Galeazzo Pecori Giraldi, nato a Roma il 16/07/1954, in qualità di Presidente e Guido Ottolenghi, nato a Bologna il 25/03/1966, in qualità di Amministratore Delegato, entrambi domiciliati per la carica presso la sede amministrativa della società La Petrolifera Italo Rumena S.p.A. con sede legale in Milano, Via Eugenio Chiesa n. 4 C.A.P. 20122 e sede amministrativa in Bologna, viale Aldini n. 190 C.A.P. 40136, iscritta alla CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi al n. R.E.A. 452273, recapito telefonico 051/331567 C.F./P.I. 00745880153, PEC pir@legalmail.it, muniti dei necessari poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 24/05/2022 (di seguito il “**Proponente**”), per il tramite dell’agenzia di intermediazione immobiliare Realty Lab S.r.l. (di seguito l’“**Intermediario**”), con sede in Milano, via Puccini n. 3

PREMESSO CHE

- a) in data 26 gennaio 2023 abbiamo ricevuto da parte dell’Intermediario informativa circa l’avvio della procedura di vendita dell’immobile in oggetto (l’“**Immobile**”) di proprietà del FIA denominato “Fondo Atlantic 1 – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso” (il “**Fondo**”);
- b) in data 1° febbraio 2023 abbiamo sottoscritto un accordo di confidenzialità relativamente alla procedura di vendita; a seguito della sottoscrizione di tale accordo abbiamo ricevuto l’Information Memorandum relativo all’Immobile e le credenziali di accesso alla Virtual Data Room (“**VDR**”), dando avvio alla nostra due diligence;
- c) in data 24 febbraio 2023, a seguito di esame della documentazione messa a disposizione in VDR e a sopralluogo presso l’Immobile in data 21 febbraio 2023 abbiamo inviato la nostra Manifestazione di Interesse;
- d) a seguito di ulteriori approfondimenti siamo giunti alla decisione di presentare la presente offerta vincolante (l’“**Offerta**”).



Tutto ciò premesso, a far parte integrante e sostanziale della presente, il Proponente

PROMETTE IRREVOCABILMENTE DI ACQUISTARE

a corpo e non a misura, nel loro stato di fatto e di diritto, l'Immobile, comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni, alle condizioni di seguito indicate:

1) PREZZO DI ACQUISTO OFFERTO

Euro 12.100.000,00 (dodici milioni e centomila/00) oltre IVA in *reverse charge* ed altre imposte di legge, con stipula dell'atto notarile di compravendita da effettuarsi entro e non oltre il 28 aprile 2023.

2) CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Entro 2 (due) giorni lavorativi dalla eventuale accettazione della presente Offerta da parte del Fondo dovrà essere versata una somma pari al 10% del prezzo a titolo di caparra confirmatoria ed acconto del prezzo complessivo di vendita con bonifico bancario sul conto intestato a DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. - Fondo Atlantic 1, IBAN: IT42P0343901600000001038944.

Resta inteso che ove tale somma non fosse corrisposta nel suddetto termine l'Offerta, come accettata, si intenderà automaticamente risolta per fatto e colpa del Proponente.

Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla stipula dell'atto notarile di compravendita mediante bonifico bancario domiciliato sulla banca che sarà comunicata dal Fondo almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del rogitto stesso. Qualora non si pervenisse alla stipula dell'atto pubblico di acquisto per causa imputabile al Proponente, l'importo versato a titolo di caparra sarà, comunque, definitivamente ritenuto dal Fondo, che provvederà ad emettere la relativa fattura.

Qualora non si pervenisse alla stipula dell'atto pubblico di acquisto dell'Immobile entro il suddetto termine del 28 aprile 2023, per causa a Voi imputabile, quale parte venditrice, dal saldo prezzo verrà contestualmente dedotta per compensazione una penale a Vostro carico (la "Penale"), così forfettariamente determinata:

- a) nel caso di stipula del contratto definitivo di compravendita tra il 2 maggio 2023 ed il 31 maggio 2023, la Penale sarà pari a Euro 300.000,00 (trecentomila/00);
- b) in alternativa, nel caso di stipula del contratto definitivo di compravendita tra il 1° giugno 2023 ed il 30 giugno 2023, la Penale sarà pari a Euro 600.000,00 (seicentomila/00).

Scaduto infruttuosamente il termine del 30 giugno 2023 senza che si pervenga alla stipula del contratto definitivo di compravendita, la parte che non avrà adempiuto alle obbligazioni a proprio carico risulterà essere inadempiente.

3) TERMINE DI VALIDITA' DELLA PROPOSTA

La presente Offerta è irrevocabile per 45 (quarantacinque) giorni dalla data di sottoscrizione e scade il 14 aprile 2023. L'atto pubblico di acquisto dovrà essere stipulato il prima possibile e comunque entro e non oltre il 30 giugno 2023; oltre tale data la presente Offerta dovrà intendersi caducata e, qualora sia intervenuta l'accettazione dell'Offerta da parte del Fondo, quest'ultimo risulterà essere inadempiente.

4) TERMINI E CONDIZIONI DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

Il Fondo si impegna ad assolvere tempestivamente l'onere della “*denuntiatio*” e farà del proprio meglio per ottenere da parte dell'attuale conduttore Eni Corporate University S.p.A. (il “**Conduttore**”) un documento attestante la rinuncia al diritto di prelazione sussistente ai sensi dell'art. 9.1 del contratto di locazione (la “**Prelazione**”), prima della scadenza del termine di 45 (quarantacinque) giorni ivi previsto per l'esercizio di tale diritto. Resta inteso che in caso di esercizio della Prelazione il Proponente non avrà alcun diritto in ragione della presente offerta, salva la restituzione del 10% del prezzo già versato ai sensi del precedente art. 2.

L'atto pubblico di acquisto dovrà essere stipulato a cura del notaio che verrà designato dal Proponente nei termini di cui al precedente art. 2. Restando inteso che l'eventuale Penale maturerà esclusivamente per fatto o colpa del Fondo, il giorno di perfezionamento dell'atto pubblico di compravendita verrà stabilito nella prima delle seguenti date: (i) il 27 aprile 2023, in caso di mancata rinuncia alla Prelazione da parte del Conduttore ovvero ii) in una data stabilita di comune accordo tra le parti, su proposta del Proponente, nel termine di 20 (venti) giorni decorrenti dalla comunicazione via PEC da parte del Fondo di essere pronto per procedere alla stipula dell'atto, in caso di rinuncia alla Prelazione da parte del Conduttore.

Ogni spesa, imposta o tassa inerente all'acquisto sarà a carico del Proponente, mentre il Fondo procederà ad emettere fattura per l'intero importo corrisposto a titolo di prezzo d'acquisto. Con riferimento alle pratiche autorizzative ed amministrative connesse al cambio di destinazione d'uso dell'Immobile, il Proponente prende atto e accetta che, come anche precisato nell'atto datato 8 settembre 2022 rep. 29935/14635 del Notaio Monica De Paoli, a seguito dell'integrale pagamento in data 17 giugno 2022 da parte del Fondo dell'importo di Euro 302.629,17 richiesto dal Comune a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, il Comune oltre a rinunciare ai ricorsi al TAR (come risulta dalla Documentazione di Data Room *infra* definita) ha estinto la servitù di uso pubblico di parcheggi sull'area identificata al foglio 5, mappale 79 per mq. 876 con atto in data 12 aprile 2018 rep. 20517/9778 a rogito del Notaio Monica De Paoli. Fermo quanto sopra, la presente Offerta è condizionata all'assunzione da parte del Fondo di ogni eventuale ulteriore adempimento od onere derivante dalle pratiche autorizzative ed amministrative connesse al menzionato cambio di destinazione d'uso dell'Immobile. La suddetta garanzia sarà in capo al Fondo sino alla sua scadenza o liquidazione e sarà successivamente sostituita da una polizza c.d. “*Title Insurance*” emessa da primaria compagnia assicurativa.

Il Fondo dovrà consegnare al Proponente idonea documentazione a comprova che i “Ripristini” di cui all'art. 3.2 del contratto di locazione sono da considerarsi completati alla data della stipula del contratto di compravendita, salvo eventuali attività residue ancora da effettuarsi (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, collaudi stagionali) e/o documentazione da reperire, le quali dovranno essere ultimate e/o reperite dopo la vendita dell'Immobile, a cura e spese del Fondo.

Accettando la presente Offerta il Fondo si impegna a non contrarre nessuna obbligazione attiva o passiva in relazione all'Immobile a partire dalla data di ricevimento della presente senza il preventivo consenso scritto del Proponente. Inoltre, il Fondo garantirà che non sono in corso ora, né lo saranno al rogito, mandati di agenzia, impegni e/o ordini per lavori di carattere straordinario o altre obbligazioni di qualsivoglia natura all'infuori dei contratti relativi all'Immobile presenti nella VDR o di attività connesse all'ultimazione dei Ripristini.

L'Immobile, al momento dell'atto notarile, verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come il Fondo lo possiede e ha diritto di possedere, come visto e gradito dal Proponente, con tutte

le eventuali servitù attive e passive; il godimento dell'Immobile decorrerà dalla data di stipula dell'atto di compravendita.

5) DICHIARAZIONI E GARANZIE

L'Immobile sarà venduto a corpo e non a misura, così come visto e piaciuto, ed in deroga al disposto dell'art. 1538 c.c., nello stato di fatto, di manutenzione e di diritto in cui attualmente si trova, così come il Fondo lo possiede e ha diritto di possedere, che il Proponente dichiara di conoscere ed accettare in quanto: (i) ha avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile in possesso del Fondo (la **“Documentazione di Data Room”**); (ii) ha effettuato in modo indipendente l'indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto, manutentivo e di diritto; (iii) ha avuto accesso all'Immobile e lo ha interamente visionato ed ispezionato rilevandone l'attuale stato di fatto e manutentivo; (iv) è soddisfatto dell'esito dell'indagine di due diligence con particolare riferimento alla titolarità, alla situazione urbanistico-amministrativa, concessoria, autorizzatoria, edilizia, catastale, ecologico-ambientale, igienico-sanitaria, di sicurezza, impiantistica e manutentiva ed alla consistenza dell'Immobile; (v) ha preso atto dell'esclusione della garanzia di conformità degli impianti e dalla situazione concernente il certificato di agibilità.

In sede di vendita, il Fondo rilascerà esclusivamente le seguenti garanzie, restando espressamente esclusa ogni altra garanzia di legge, espressa o implicita, incluse tutte le garanzie convenzionalmente derogabili fra le parti e/o non attinenti la trasferibilità della proprietà dell'Immobile, quali a titolo meramente indicativo e non esaustivo le garanzie inerenti la regolarità ambientale, la prevenzione incendi, la conformità degli impianti e la garanzia ex DM 37/2008 e successive modifiche e integrazioni, senza che ciò pregiudichi la possibilità per il Proponente di far valere le garanzie o le responsabilità derivanti dai precedenti danti causa:

- a) l'alienabilità dell'Immobile in merito alla quale rilascerà le dichiarazioni dovute ai sensi della normativa urbanistico-edilizia e pertanto in sede di rogito elencherà unicamente i permessi di costruire e/o le autorizzazioni in virtù dei quali l'Immobile è stato costruito ai sensi del DPR 380/2001 e della legge 48/1985 e successive modifiche nonché rilascerà la dichiarazione inerente la conformità dello stato dei luoghi con i dati e le planimetrie castali ai sensi della legge 78/2010 come convertita con modifiche dalla legge 122/2010, riservandosi il Fondo di allegare all'atto di compravendita idoneo attestato di conformità catastale redatto da tecnico qualificato;
- b) di avere la proprietà e disponibilità dell'Immobile garantendo per i casi di evizione nei limiti di cui al primo comma dell'articolo 1488 c.c.;
- c) che l'Immobile è libero da pesi, censi, canoni, vincoli, privilegi anche di natura fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli fatta eccezione per le ipoteche e le trascrizioni effettuate a garanzia del finanziamento in essere che saranno assentite di cancellazione contestualmente alla vendita dell'Immobile e di quanto altro risultante e/o richiamato dalla Documentazione di Data Room (*i.e.* la documentazione relativa all'Immobile in possesso del Fondo, messa a disposizione del promissario acquirente);
- d) di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta (diretta ed indiretta) tassa comunque afferenti all'Immobile obbligandosi a corrispondere quelli eventualmente dovuti fino alla data di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, per quanto di sua competenza, anche se comunicati, accertati od iscritti a ruolo in epoca successiva alla sottoscrizione dello stesso.

Le suddette garanzie verranno rilasciate fino alla prima data tra (i) il termine di prescrizione previsto dalla legge per ciascuna di esse, (ii) la data di scadenza del Fondo ovvero della sua liquidazione, (iii) la data di perfezionamento di idonea polizza assicurativa c.d. *“Warranty e Indemnity”*.

In ragione di quanto sopra le parti si impegnano a far sì che entro la data di perfezionamento dell'atto pubblico di compravendita, il Proponente stipuli, a spese del Fondo, idonea polizza assicurativa a copertura delle garanzie rilasciate dal Fondo in sede di vendita, il cui contenuto dovrà essere condiviso in buona fede tra le parti nell'ottica che la stessa rispecchi per quanto più possibile l'intero set di garanzie rilasciate dal Fondo. Tale polizza assicurativa costituirà l'unico rimedio e diritto del Proponente in caso di violazione delle garanzie.

6) CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

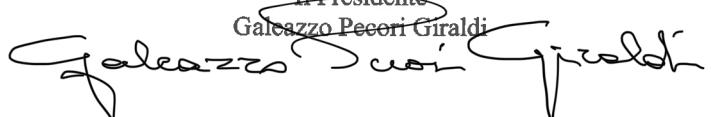
L'accordo vincolante per la vendita dell'Immobile si perfezionerà non appena il Proponente avrà conoscenza dell'accettazione dell'Offerta da parte del Fondo; la relativa comunicazione, che potrà pervenire al Proponente anche tramite l'Intermediario, dovrà avvenire entro e non oltre il termine di validità dell'Offerta di cui al precedente art. 3. Trascorso tale termine, senza che sia intervenuta accettazione da parte del Fondo, l'Offerta si intenderà caducata di ogni effetto senza oneri per il Proponente né pretese da parte di questo ultimo nei confronti del Fondo.

Con i migliori saluti.

LA PETROLIFERA ITALO RUMENA S.P.A.

Il Presidente

Galeazzo Pecori Giraldi



LA PETROLIFERA ITALO RUMENA S.P.A.

L'Amministratore Delegato e Direttore Generale

Guido Ottolenghi

