



**PRAXI S.p.A.**

Via Mario Pagano, 69/A - 20145 MILANO

Tel. +39 02 43 002 - milano@praxi.praxi

www.praxi.praxi

Consulenza Direzionale

Digital Solutions

Valutazioni e Advisory

Risorse Umane

Spettabile

**DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A.**

Via Brera, 21

20121 - Milano

Milano, 9 Settembre 2025

Ns. Rif.: SV/val 25.0537

**OGGETTO:** PARERE DI CONGRUITÀ INERENTE L'OFFERTA D'ACQUISTO VINCOLANTE RELATIVA AI TRE COMPLESSI IMMOBILIARI UBICATI IN SAN DONATO MILANESE (MI) 3° PALAZZO UFFICI – 4° PALAZZO UFFICI - MENSA - PROPOSTA DELLA SOCIETÀ IMMOBILIARE OASI NEL PARCO S.R.L.

Facendo seguito all'incarico affidatoci 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 d'acquisto irrevocabile presentata dalla **Società di IMMOBILIARE OASI NEL PARCO S.R.L.** (ALLEGATO A), inerente le porzioni immobiliari in oggetto, per un importo complessivo di **€ 22.000.000**.

Finalità dell'analisi è l'espressione del nostro parere professionale relativamente alla proposta di acquisto presentata in data odierna, con riferimento alla stima del **30 Giugno 2025 rif. SV/val 25.0397**, 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 2025 – IVS 102; RICS Red Book 2025 – VPS2).

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards – edizione 2025 e da RICS Valuation – Global Standards 2025 ("Red Book").

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



Visita il sito

BOLOGNA | FIRENZE | GENOVA | MILANO | NAPOLI | PADOVA | ROMA | TORINO | TRENTO | VERONA

Sede Legale ed Amministrativa: 10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele II, 3 - Tel. +39 011 6560 - Cap. Soc. € 6.000.000 int. vers.  
Aut. MLPS 13/I/0003868/03.04 e 39/0006096/MA004.A003 - Registro Imprese Torino, Codice Fiscale e Partita IVA IT 01132750017

### ***Descrizione proprietà immobiliare***

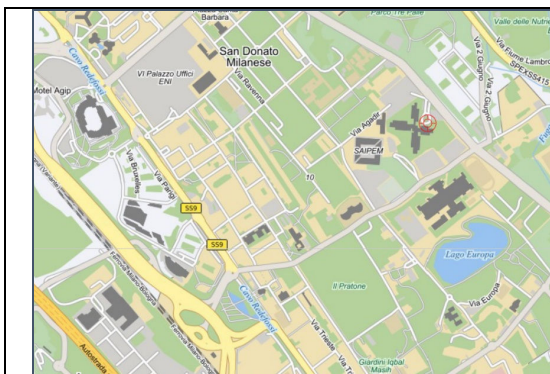
Trattasi della residua proprietà del Fondo costituita dai seguenti tre immobili.

#### **3° Palazzo Uffici - San Donato Milanese, Via Alcide De Gasperi 16**

Il complesso realizzato negli anni 71-'74, sviluppato su un piano interrato e cinque piani fuori terra, su progetto degli architetti Albini Franco, Helg Franca, Piva Antonio e Albini Marco, ha una pianta cruciforme a quattro bracci che s'intersecano e nel punto centrale ospitano la hall d'ingresso. Due delle ali più lunghe sono orientate in direzione nord-sud, la terza invece si allinea con quella più corta secondo un asse est-ovest e tutte sono frutto dell'aggregazione di tre moduli rettangolari, tra loro leggermente sfalsati: quello centrale contiene servizi e i sistemi di distribuzione verticale; le ali laterali, gli uffici a pianta libera la cui flessibilità distributiva è assicurata da una fitta maglia strutturale, con pilastri posti a interasse regolare di 1,20 metri. L'ala più corta del complesso è stata troncata in corso di realizzazione, quando la committenza ha chiesto ad Albini di liberare parte del lotto per far posto alla costruzione di una mensa, inizialmente non prevista dal primo progetto. Le facciate sono configurate come sovrapposizione alternata di finestre a nastro - con serramenti in alluminio anodizzato - e fasce marcapiano in poliestere rinforzato con fibre di vetro, di un accesa tonalità di rosso vermiglio. Queste bande, costituite da elementi prefabbricati, ospitano le tubature dell'impianto di condizionamento. Nell'atrio, il cui volume è completamente svuotato, è collocata una scala a sviluppo poligonale, realizzata in acciaio e granito. Il complesso è stato oggetto di limitati interventi di manutenzione straordinaria negli anni 2010. Le caratteristiche e le finiture rimangono sostanzialmente quelle originali. L'immobile è stato rilasciato dal conduttore SAIPEM il 31/12/2022 e risulta sfitto. In considerazione del periodo di inattività la situazione manutentiva è da considerare insufficiente.

### ***Oggetto della proposta d'acquisto***

È stata oggetto di analisi un complesso immobiliare a destinazione terziaria. L'immobile risulta libero ed ha una superficie commerciale pari a 37.465 mq.



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

Comune di San Donato M.se

*Catasto Fabbricati*

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Rendita €
F	VIALE ALCIDE DE GASPERI, 16 Piano T-5 - S1	15	1	701	zonal cat. D/8	814.378,40

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

**4° Palazzo Uffici - San Donato Milanese, Via Martiri di Cefalonia 67**

In un'area verde adiacente al Terzo palazzo nasce, nel 1984, il Quarto palazzo Uffici, come nuova sede della società Saipem, caratterizzato da una facciata continua, austera ed omogenea su progetto del rinomato studio milanese Bacigalupo-Ratti. Gli architetti optarono per un edificio dalle linee rigorose coniugando funzionalismo e modernismo poi soprannominato, per la sua "integrità", Palazzo del Vescovo.

Il palazzo, che si sviluppa su un piano interrato e 5 piani fuori terra, si compone di due ali a "L" composte, in pianta, a formare un'insula quadrata, con un giardino-patio centrale. L'alzato (che mixa elementi prefabbricati e componenti originali) è caratterizzato da uno zoccolo di alluminio e da pareti in calcestruzzo scandite da quattro file di finestre a nastro (una per ogni livello); a questo rivestimento è sovrapposta una "gabbia" di cemento armato a vista, con lo scopo di riparare dal sole e movimentare la facciata con giochi di luci e ombre.

A questo solido aspetto esterno, corrispondono interni flessibili e adattabili, basati su un modulo standard di 180 cm. Le ali sono divise longitudinalmente in tre parti: al centro trovano spazio corridoi e locali di servizio su cui si aprono gli uffici posti su entrambi i lati. All'ingresso, al piano terra, è collocata una scultura di Arnaldo Pomodoro.

Il complesso è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria negli anni 2010-2015 (restyling interno con rifacimento finiture). Attualmente risulta locato alla società SAIPEM che lo utilizza solo parzialmente, con contratto con un contratto di durata 9 anni + 6 anni con prima scadenza al 30 giugno 2025. Si segnala tuttavia che il conduttore Saipem ha inviato disdetta tardiva e pertanto è stato stipulato un accordo transattivo, con conseguente risoluzione del contratto in essere e stipula di un nuovo contratto di locazione della durata di 6 anni (fino al 30/6/2031). Le condizioni manutentive sono buone o sufficienti.

### ***Oggetto della proposta d'acquisto***

È stata oggetto di analisi un complesso immobiliare a destinazione terziaria. L'immobile risulta libero ed ha una superficie commerciale pari a 29.430 mq.



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

Comune di San Donato M.se

#### ***Catasto Fabbricati***

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Rendita e
F	VIA MARTIRI DI CEFALONIA, 67 Piano T-4 - S1	14	41		zonal cat. D/8	914.744,50

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

#### ***Mensa - San Donato Milanese, Via Alcide De Gasperi 16***

L'immobile in oggetto è stato realizzato negli anni 70-80 quale mensa a servizio del 3° PU utilizzato dalla Snamprogetti e poi da Saipem. Il complesso è situato nei pressi del 3° PU con il quale risulta collegato tramite un tunnel pedonale interrato. È inserito in un contesto di aree destinate a parcheggi e a verde pubblico. Si sviluppa su un piano interrato e su un piano fuori terra. Il complesso è stato oggetto di un intervento di riqualificazione globale nel 2014. Alcuni interventi impiantistici sono stati ultimati recentemente.

Il contratto con ENISERVIZI è scaduto il 31.12.2023 ed attualmente l'immobile risulta sfitto. Sono state asportate numerose dotazione della mensa. Lo stato manutentivo è ancora buono.

### ***Oggetto della proposta d'acquisto***

È stata oggetto di analisi un complesso immobiliare a destinazione terziaria. L'immobile risulta libero ed ha una superficie commerciale pari a 3.785 mq.



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

Comune di San Donato M.se

*Catasto Fabbricati*

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Rendita €
F	VIALE ALCIDE DE GASPERI, 16 Piano T-S1	15	2	701	zona1 cat. D/8	79.430,00

È 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**

Il prezzo complessivo offerto, fisso ed invariabile, è pari a:

**€ 22.000.000,00 (euro ventiduemilioni/00)**

Per i dettagli si rimanda all'offerta vincolante allegata.

La valutazione degli immobili 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** dei complessi immobiliari oggetto del presente parere, a cui la stima perviene con riferimento alla data del **SV/val 25.0341 del 2 Luglio 2025**, è pari a complessivi **€ 89.140.000** nella attuale situazione occupazionale, così suddiviso:

Comune	PR	Indirizzo	Destinazione d'Uso	Valore di Mercato 30/06/2025 (euro)
San Donato Milanese	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	Uffici (3° P.U.)	41.280.000
San Donato Milanese	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	Mensa	3.110.000
San Donato Milanese	MI	Via Martiri di Cefalonia 67	Uffici (4° P.U.)	44.750.000
<b>Totali</b>				<b>89.140.000</b>

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 **30 Giugno 2025**.

Il **Valore di Realizzo** dei complessi immobiliari oggetto del presente parere, a cui la stima perviene con riferimento alla data del **SV/val 25.0397 del 2 Luglio 2025**, è pari a complessivi **€ 49.020.000** nella attuale situazione occupazionale, così suddiviso:

Comune	PR	Indirizzo	Destinazione d'Uso	Valore di Realizzo 30/06/25 (euro)
San Donato Milanese	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	Uffici (3° P.U.)	22.700.000
San Donato Milanese	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	Mensa	1.710.000
San Donato Milanese	MI	Via Martiri di Cefalonia 67	Uffici (4° P.U.)	24.610.000
<b>Totali</b>				<b>49.020.000</b>

### ***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 € **22.000.000**, pervenuti a seguito di una procedura competitiva finalizzata alla dismissione degli Immobili, non possa essere ritenuta congrua, in quanto, l'importo offerto risulta inferiore al Valore di Mercato ed al Valore di Realizzo.

Va però osservato che il Fondo Atlantic 1, proprietario degli immobili in oggetto, ha la assoluta necessità di procedere a una vendita forzata, in quanto è in liquidazione con scadenza tassativa e non ulteriormente prorogabile al 31/10/2025.

Ciò impedisce al Fondo di porre in atto adeguate attività di commercializzazione e obbliga a condurre la negoziazione con il potenziale acquirente in condizione di forte inferiorità, peraltro ben nota alla controparte. Inoltre, il Fondo non ha il tempo sufficiente per intavolare nuove trattative con altri soggetti, a causa della incombente scadenza di fine anno.

In questa situazione, il prezzo realizzabile dalla vendita forzata non ha alcuna relazione economica con il Valore di Mercato degli immobili, e non è quindi determinabile in anticipo.

Secondo il Red Book RICS edizione 2025 il termine "valore di vendita forzata" non deve essere utilizzato. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui avviene lo scambio, non una base di valore distinta.

Le vendite forzate si verificano quando un determinato venditore è sottoposto a pressioni affinché venda in un momento specifico, ad esempio a causa della necessità di raccogliere fondi o di estinguere un debito entro una data prestabilita.

Il fatto che una vendita sia "forzata" significa che il venditore è soggetto a fattori esterni di natura legale o commerciale e, pertanto, l'esigenza di vendere non è semplicemente una preferenza del venditore.

La decisione di accettare un prezzo in circostanze di vendita forzata è un giudizio commerciale. Qualsiasi relazione tra il prezzo ottenibile con una vendita forzata e il valore di mercato dell'immobile è casuale; non si tratta di una valutazione che può essere determinata in anticipo, ma di una cifra che potrebbe essere vista come un riflesso della convenienza per quel particolare venditore in quel particolare momento, tenendo conto del contesto specifico.

*Il presente giudizio di congruità è sottoscritto da Enrico Vissio 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*  
Enrico Vissio



**DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.**

**Fondo Atlantic 1**

**ALLEGATO A**