

- Tasso di interesse nominale in misura fissa pari al 5,65% annuo;
- Durata di 24 anni, legata a quelle dei Contratti di Locazione, salve ipotesi di vendita degli immobili che comportano l'obbligo di rimborso anticipato della quota di debito allocata all'immobile venduto;
- Piano di rimborso predefinito che prevede rate semestrali per capitale ed interessi.

Il Contratto di Finanziamento costituisce parte integrante del Ramo d'Azienda oggetto di conferimento.

2.4 Valori di Mercato al 30 giugno 2009

La situazione patrimoniale del Ramo d'Azienda al 30 giugno 2009 evidenzia un valore di mercato delle attività pari a complessivi Euro 1.718,5 milioni ed un valore di mercato delle passività pari a complessivi Euro 1.673,5 milioni.

Lo sbilancio patrimoniale del Ramo d'Azienda a tale data risulta, pertanto, essere pari ad Euro 45 milioni.

Valori di mercato al 30 giugno 2009

Importi in € migliaia

| ATTIVO | |
|---|------------------|
| Investimenti immobiliari (inclusi immobili, impianti e cantieri in corso) | 1.717.800 |
| Altre attività | 728 |
| Totale Attivo | 1.718.528 |

| PASSIVO | |
|---|------------------|
| Debito per finanziamento | 1.672.800 |
| Debito verso controllante BMPS | 728 |
| Sbilancio patrimoniale del Ramo d'Azienda | 45.000 |
| Totale Passivo | 1.718.528 |





Investimenti Immobiliari

Il valore di mercato degli Immobili è stato determinato sulla base della perizia, datata 2 luglio 2009, predisposta da REAG. Per i dettagli sulle metodologie di valutazione seguite dall'Esperto Immobiliare, nonché sulle ipotesi e i parametri alla base della valutazione, si rinvia al successivo Paragrafo 4.1 "Lavoro svolto dall'Esperto Immobiliare".

Debito per Finanziamento

Il valore di mercato del debito relativo al Contratto di Finanziamento è stato assunto pari al valore nominale dello stesso, in quanto stipulato a condizioni di mercato, in data prossima a quella di riferimento della valutazione.

2.5 Altri elementi del Ramo d'Azienda

Contratti di Locazione

I Contratti di Locazione costituiscono parte integrante del Ramo d'Azienda oggetto di conferimento.

Personale

A oggi tutto il personale operativo presente in MPSI risulta dipendente di BMPS ed allocato presso la Società in regime di distacco.

Tale configurazione del rapporto contrattuale con il personale comporterebbe criticità di natura giuridica nell'includere all'interno del perimetro di conferimento, le figure professionali attualmente distaccate presso MPSI, che sarebbero necessarie al fine di garantire la continuità operativa della gestione delle attività inerenti il Ramo. Tali criticità sarebbero, in particolare, legate al fatto che MPSI è soggetto giuridico diverso dall'attuale datore di lavoro.

Per conseguire i medesimi effetti sostanziali del trasferimento del personale distaccato, è stato previsto che la Capogruppo formalizzerà la decisione di proseguire il distacco presso il Consorzio di parte del personale attualmente allocato presso MPSI per consentire il presidio in capo allo stesso, senza soluzione di continuità, dei processi relativi alla gestione caratteristica degli Immobili.



Contratti con PGI

A oggi, alcuni servizi relativi alla gestione del patrimonio immobiliare di MPSI sono erogati da PGI, in esecuzione della Convenzione.

La Convenzione prevede l'erogazione da parte di PGI dei seguenti servizi:

- Gestione tecnico organizzativa degli immobili;
- Gestione amministrativa degli immobili;
- Gestione contratti di compravendita e di locazione;
- Gestione dati;
- Gestione del libro inventario;
- Supporto per la gestione delle poste di bilancio e la formalizzazione del libro cespiti ammortizzabili;
- Supporto nell'inserimento dati nel quadro fabbricati nell'ambito degli adempimenti fiscali;
- Gestione tassazione ICI.

E' stato previsto che la Convenzione formerà oggetto di inclusione nel Ramo d'Azienda nella sua interezza, anche se, sulla base delle informazioni forniteci dal *Management*, sono in corso attività di ricognizione finalizzate a considerare l'esigenza di una eventuale ridefinizione del perimetro dei servizi che saranno forniti al Consorzio e i corrispettivi previsti dalla Convenzione, in ragione della minore operatività attesa.

Altri contratti

Per un numero limitato di immobili, nei quali sono presenti più conduttori, è previsto, salvo diverso accordo, che il Consorzio manterrà l'intestazione dei relativi contratti, in relazione a specifici servizi (manutenzione impianti elettrici e elevatori, manutenzione sistemi di sicurezza, forniture utenze, etc.).



Secondo un'altra indagine effettuata dalla società di studi economici "Nomisma", condotta presso operatori immobiliari specializzati nel mercato delle abitazioni residenziali, per l'anno 2009 questi ultimi prospettano una tendenziale flessione nei volumi di compravendita a prezzi che si dovrebbero progressivamente ridurre.

Sempre in base a tali previsioni, le locazioni manterranno invece una maggiore stabilità. Pertanto, rispetto all'anno 2008, il quadro prospettato oggi evidenzia ulteriori peggioramenti, in merito all'andamento dei prezzi di compravendita, mentre per i volumi sembra essere stato lievemente riassorbito il pessimismo dell'anno scorso, probabilmente ritenendo che il più massiccio calo del mercato sia stato archiviato, non potendo comprimersi ulteriormente la domanda rispetto al crollo dell'anno 2008. Di seguito vengono riportati i dati per gli anni 2007 e 2008 e le stime per l'anno 2009, relative al fatturato del mercato immobiliare in Italia:

Importi in € milioni

| | 31:12:2007 | 31:12:2008 | Variazione % 2008:07 | Stima tendenziale 2009 | Variazione % 2009:08 |
|---------------|----------------|----------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Abitazione | 123.227 | 105.560 | -14,3 | 92.576 | -12,3 |
| Uffici | 3.293 | 2.775 | -15,7 | 2.414 | -13,0 |
| Negozi | 7.830 | 6.909 | -11,8 | 6.177 | -10,6 |
| Capannoni | 3.929 | 3.452 | -11,9 | 3.027 | -12,3 |
| Totale | 138.270 | 118.696 | -14,2 | 104.194 | -12,2 |

Elaborazioni e stime Nomisma

Per quanto riguarda le previsioni nei segmenti d'impresa, le valutazioni formulate da parte degli operatori sono volte tendenzialmente al ribasso, sia che si tratti di valori di compravendita, sia che si tratti di canoni di locazione con significative ripercussioni anche in merito ai contratti.

Relativamente alle grandi città, gli operatori ipotizzano per l'anno corrente che, dopo la flessione subita nel corso dell'anno 2008, si possa verificare una riduzione di circa il 10% in termini di contratti di compravendita, con peggioramento più evidente per gli immobili del settore terziario e una riduzione prevista fra il 6% e il 9% in termini di prezzi di vendita.

Il mercato della locazione viene previsto in riduzione, anche se di minore intensità rispetto al dato sulle compravendite.

In particolare, si prevede una riduzione contenuta nel volume delle locazioni di abitazioni (-2%), con canoni mediamente in flessione del 5%. Riduzioni più significative sono attese sugli immobili destinati a uso terziario e/o commerciale.



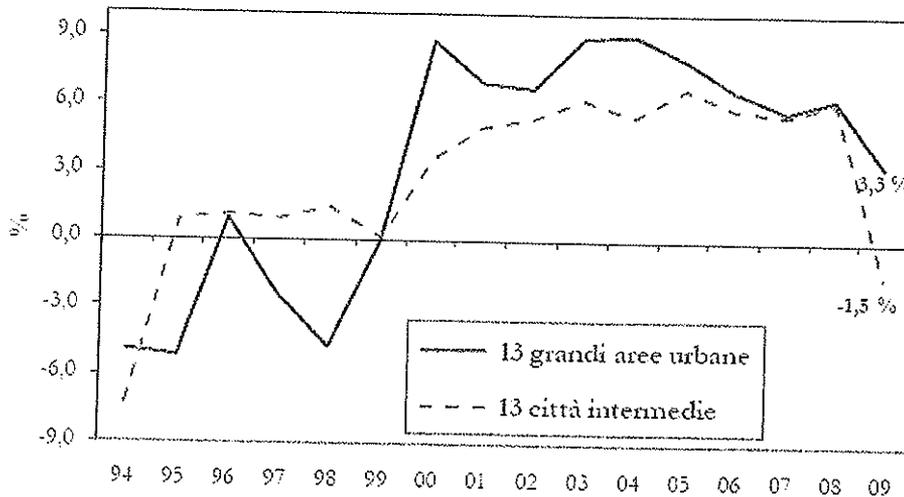


Per quanto concerne l'anno 2010, invece, si prevede che il mercato immobiliare possa superare la fase più acuta della crisi, in quanto incominceranno a manifestarsi i primi effetti del nuovo "piano casa", in procinto di essere varato, i cui maggiori benefici sono peraltro attesi nel medio-lungo termine. Pertanto, i tassi di variazione dovrebbero attestarsi su valori più alti di quelli dell'anno 2009, assistendo così ad una sostanziale stabilità dei prezzi correnti per i settori residenziale e direzionale, e a tassi di variazione positivi per il segmento dei negozi.

Il settore degli uffici italiano ha mostrato, nel corso dell'ultimo anno, una flessione del numero di transazioni legate alla compravendita che si attesta intorno al 15%, dato che sintetizza una graduale radicalizzazione della stagnazione con il passare dei mesi legata al peggioramento del quadro di mercato alla luce del rallentamento economico del Paese.

Ciò si riflette anche sui prezzi medi degli uffici come evidenziato nelle figure di seguito riportate che illustrano l'andamento dei prezzi registrati per la negoziazioni di uffici (Cfr. Figura 1) e, per lo stesso arco temporale, l'andamento dei rendimenti registrati per il medesimo comparto immobiliare (Cfr. Figura 2).

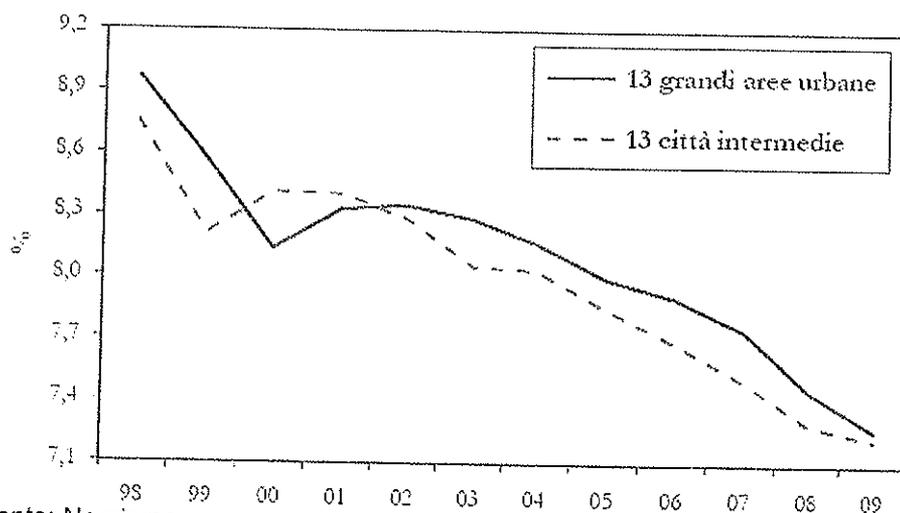
Figura 1: Variazione annuali nominali dei prezzi medi uffici (percentuali)



Fonte: Nomisma



Figura 2: Rendimenti medi lordi annui da locazione uffici (percentuali)



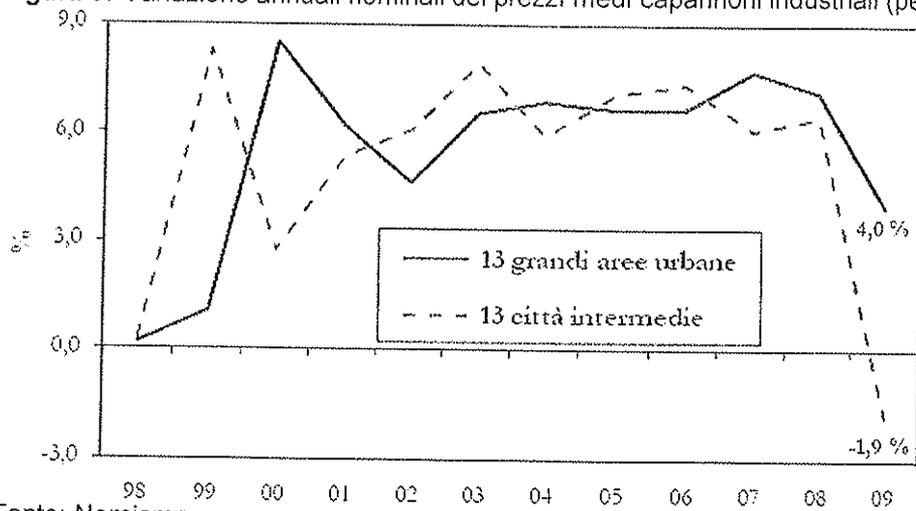
Fonte: Nomisma

Considerazioni analoghe valgono anche per il mercato degli immobili industriali con una contrazione della domanda e della compravendita che si accompagna ad una riduzione dei valori di scambio e una riduzione della redditività nei rendimenti da locazione.

Nelle figure riportate di seguito è evidenziato l'andamento dei prezzi registrati per le negoziazioni di capannoni industriali (Cfr. Figura 3) e, per lo stesso arco temporale, l'andamento dei rendimenti registrati per il medesimo comparto immobiliare (Cfr. Figura 4).

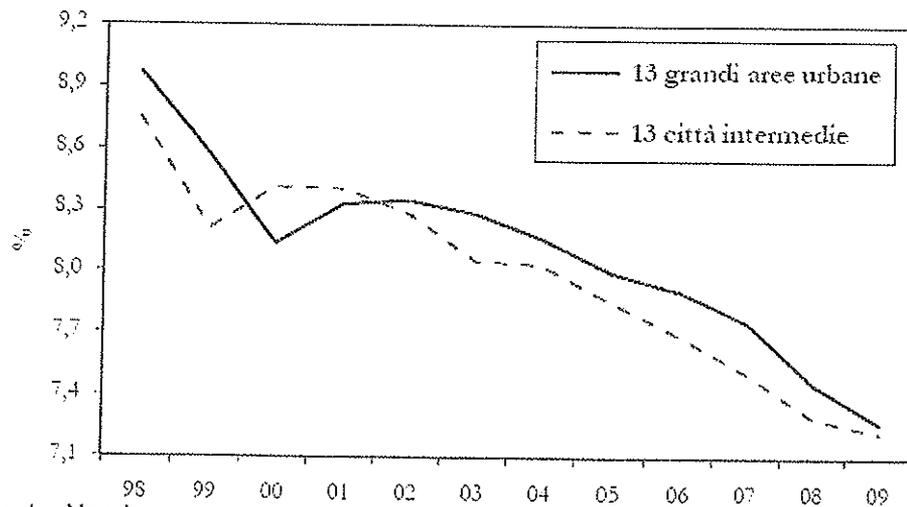


Figura 3: Variazione annuali nominali dei prezzi medi capannoni industriali (percentuali)



Fonte: Nomisma

Figura 4: Rendimenti medi lordi annui da locazione capannoni industriali (percentuali)



Fonte: Nomisma



4 PATRIMONIO IMMOBILIARE

4.1 Lavoro svolto dall'Esperto Immobiliare

Nell'ambito dell'operazione di conferimento in esame, MPSI ha conferito un triplice incarico a Real Estate Advisory Group SpA, in qualità di Esperto Immobiliare. In particolare, rientrano nelle finalità delle attività svolte da REAG in esecuzione dei suddetti incarichi, quelle di:

- Determinare il Canone di Mercato Lordo Annuo, alla data del 31 luglio 2009, relativo ad ognuno degli immobili e/o porzioni immobiliari appartenenti al portafoglio oggetto di conferimento;
- Determinare il Valore di Mercato, alla data del 31 luglio 2009, dei medesimi immobili e porzioni immobiliari:
 - sulla base dei canoni di locazione determinati dal gruppo MPS (*Passing Rent*) e dei canoni di locazione di mercato determinati da REAG;
 - nell'ipotesi che gli immobili e/o porzioni immobiliari fossero "Liberi e Disponibili" (*VPV – Vacant Possession Value*).
- Effettuare una *Due Diligence* tecnica sugli Immobili, avente ad oggetto un'analisi documentale (ad esempio in ambito di titolarità, di pesi, di vincoli e di gravami), catastale ed edilizia/urbanistica.

L'obiettivo della prima parte dell'incarico di REAG è stato quello di fornire un'indicazione a MPSI circa gli attuali canoni di mercato relativi agli Immobili, onde il Gruppo potesse ridefinire i contratti di locazione prima dell'operazione di conferimento, riportandoli a valori di mercato.

La seconda parte dell'incarico di REAG, ovvero la determinazione dei valori di mercato del portafoglio immobiliare ai fini dell'operazione di conferimento, è stata svolta in seguito alla determinazione, da parte di MPSI e delle relative controparti, dei valori e delle condizioni sottostanti i nuovi contratti di locazione.

Con particolare riguardo sia al canone di locazione annuo di mercato, sia al valore di mercato per ciascun immobile, si sottolinea che la determinazione dei rispettivi ammontari è avvenuta attraverso l'utilizzo di due differenti approcci:





- *"Valutazione Full"*: tale criterio è stato applicato su un campione di 35 immobili conferiti, scelti da REAG sulla base di diverse caratteristiche, tra cui la tipologia, il posizionamento e la dimensione. Gli immobili oggetto di questo tipo d'analisi sono stati visionati direttamente da REAG al fine di valutarne le caratteristiche, lo stato di conservazione e gli altri dati necessari allo sviluppo della valutazione;
- *"Valutazione Desktop"*: tale criterio è stato impiegato per la parte rimanente degli immobili oggetto di valutazione (648 immobili), definiti *"Rest of Portfolio"*, la maggior parte dei quali ubicati in località minori. Per questi immobili non sono stati effettuati sopralluoghi e l'analisi è stata svolta unicamente sulla base dei dati e delle informazioni forniti da PGI e/o MPSI.

Per quanto riguarda le consistenze edilizie, in entrambi i casi REAG ha proceduto basandosi sulle informazioni fornite da MPSI e/o PGI.

4.2 La determinazione da parte di REAG del Canone di Mercato Lordo Annuo

Per quanto riguarda la valutazione del Canone di Mercato Lordo Annuo (*"ERV"*) è stata prescelta dall'Esperto Immobiliare la seguente metodologia di valutazione:

- Il Metodo Comparativo, o del Mercato: tale metodo si basa sul confronto fra il bene immobile oggetto di valutazione e altri beni con esso comparabili, oggetto di recenti operazioni di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

La determinazione dei canoni in base alla suddetta metodologia è stata condotta con specifico riferimento all'ubicazione, alla destinazione d'uso, alle dimensioni, allo stato d'uso ed alla commerciabilità degli Immobili, utilizzando:

- I dati di mercato rilevati dai principali osservatori del mercato immobiliare italiano;
- I dati del *database* gestito dall'Ufficio Ricerche e Sviluppo di REAG, costituito dai *"Rent comparables"* e dai *"Sales comparables"* rilevati dalle recenti maggiori transazioni concluse nel mercato immobiliare italiano;
- I dati derivanti dalle ricerche effettuate quotidianamente dai tecnici impegnati in attività di valutazione.



In particolare, secondo quanto riportato nella perizia immobiliare di REAG, per quanto riguarda gli spazi destinati ad agenzia bancaria, stante la difficoltà nel reperire significativi e trasparenti elementi di confronto sui mercati immobiliari di riferimento, la comparazione è avvenuta con canoni di mercato riguardanti immobili aventi destinazione "negoziolo/attività commerciale", ai quali sono stati apportati degli aggiustamenti, in relazione alle informazioni sulla specifica destinazione d'uso dei beni in oggetto, sull'ubicazione, etc.

Inoltre, all'interno della propria perizia, REAG ha segnalato che la prassi del mercato italiano su portafogli immobiliari bancari prevede che i canoni di mercato lordi riscontrati vengano utilizzati per stipulare contratti "double net", dove le spese per assicurazione e manutenzione straordinaria (ad eccezione di quelle di natura strutturale) rimangano in capo al conduttore. La *ratio* di tale prassi risiede nel fatto che la durata dei contratti su portafogli immobiliari bancari è solitamente molto più lunga rispetto alla durata dei normali contratti di locazione ("6 anni +6") e pertanto le banche preferiscono gestire direttamente le manutenzioni e avere un maggior controllo sull'efficienza degli immobili in uso.

In base al lavoro svolto da REAG, il valore del Canone di Mercato Lordo Annuo degli Immobili, alla data del 31 Luglio 2009, è pari a Euro 97.050.000. Tale valore è da intendersi come mera sommatoria dei singoli canoni riferiti a ciascun immobile (il dettaglio per immobile dell'ERV è riportato in **Allegato 3**).

4.3 La determinazione da parte del Gruppo MPS dei canoni alla base dei nuovi contratti di locazione

I canoni dei Contratti di Locazione relativi a ciascun immobile componente il portafoglio immobiliare, così come le condizioni relative ai medesimi contratti, sono stati definiti da MPSI, congiuntamente con i Conduttori.

I canoni annui complessivi pattuiti ammontano a Euro 101.350.000 (il cui dettaglio per singolo immobile è riportato in **Allegato 3**). Tale importo è stato ritenuto congruo dall'Esperto Immobiliare, in quanto compreso in un range del +/- 5% rispetto al canone di mercato annuo in precedenza determinato (Euro 97.050.000).

Le principali caratteristiche e condizioni dei Contratti di Locazione e dei relativi allegati, sulla base della bozza del Modello di Contratto di Locazione fornitoci da MPSI, vengono riportate di seguito:

- **Durata:** 24 anni a decorrere dalla data di perfezionamento dell'operazione di conferimento (ipotizzata per il 1° agosto 2009), rinnovabile per ulteriori 6



anni a un canone di locazione da rideterminarsi da parte di un esperto indipendente;

- **Diritto di recesso:** ai Conduitori non è consentito recedere dal contratto di locazione, ad eccezione dei seguenti casi: (i) ipotesi di recesso previste da norme inderogabili applicabili; (ii) trasferimento della proprietà degli immobili a terzi;
- **Canone:** il canone complessivo annuo sarà pari a Euro 101.350.000; a decorrere dall'inizio del secondo anno, il canone sarà aumentato annualmente in ragione della variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo relativo ai paesi dell'Euro-Zone (*Harmonized Indices of Consumer Prices*), nella misura massima consentita dalla normativa vigente (attualmente pari al 100%);
- **Pagamento:** il canone annuo dovrà essere corrisposto in rate semestrali pagabili anticipatamente entro il 5 gennaio ed il 5 luglio di ciascun anno di durata del contratto;
- **Spese a carico dei conduitori:** i Conduitori sosterranno e provvederanno direttamente al pagamento di tutti i costi relativi all'utilizzo degli immobili, inclusi i costi di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili e dei relativi impianti, con esclusione di quelli relativi alla manutenzione straordinaria strutturale (a carico della locatrice);
- **Assicurazioni:** i Conduitori si impegnano a mantenere efficace, a proprie spese e per congrui valori e massimali, polizze assicurative per le attività da essa svolte negli immobili, e per la responsabilità civile verso terzi nonché per i danni (anche da furto e incendio) subiti dagli immobili a causa dell'attività dei Conduitori;
- **Gravami:** i Conduitori dichiarano di conoscere ed accettare la consistenza, lo stato di fatto e di diritto degli immobili, ivi inclusi eventuali giudizi pendenti e altri oneri di qualsiasi genere gravanti sugli immobili, e rinunciano a far valere nei confronti della locatrice qualsiasi diritto o pretesa fondati su tali gravami;
- **Cessione del contratto:** il contratto non potrà essere ceduto, nemmeno parzialmente, dai Conduitori a terzi, se non a seguito di espressa autorizzazione della locatrice.

Inoltre, poiché tutti i Conduitori del portafoglio immobiliare in questione (le Società del Gruppo) saranno soci della costituenda società consortile conferitaria del



Ramo d'Azienda, i rapporti tra locatrice e Conduuttori saranno regolati, oltre che dal contratto di locazione, anche dal regolamento del Consorzio (di seguito, anche il "Regolamento").

In particolare, il Regolamento prevede che i costi operativi di gestione, le tasse e le imposte dirette relative al Consorzio, i costi amministrativi relativi agli Immobili ed altri costi, saranno oggetto di rifatturazione dal Consorzio ai soci consorziati, in proporzione all'effettiva utilizzazione dei servizi sociali da parte di ciascun socio, ivi incluso l'utilizzo degli Immobili, da parte dei soci, in forza dei Contratti di Locazione.

4.4 La determinazione da parte di REAG del Valore di Mercato degli Immobili

4.4.1 Valore di Mercato basato sui Contratti di Locazione

Per quanto riguarda la determinazione del Valore di Mercato degli Immobili, REAG ha applicato le seguenti metodologie di valutazione:

- **Metodo Comparativo, o del Mercato:** questa metodologia si fonda sull'osservazione dei prezzi pagati in recenti operazioni di acquisizione di immobili con caratteristiche simili. In tal modo, si assume che il prezzo pagato rifletta in maniera attendibile il valore dell'immobile oggetto di transazione;
- **Metodo Reddittuale:** questo metodo si basa sull'attualizzazione dei flussi di reddito attesi nel periodo di previsione esplicita e del valore terminale, corrispondente ad un prezzo teorico di vendita al termine di tale periodo. Il prezzo teorico di vendita è stato a sua volta determinato come capitalizzazione all'infinito di un flusso di reddito calcolato sulla base dell'ultimo canone del periodo di previsione esplicita ed ipotizzando una crescita pari all'inflazione attesa. Il periodo di previsione esplicita dei flussi di reddito, nella maggior parte dei casi in esame, è pari a 27 anni;
- **Metodo della Trasformazione (o valorizzazione):** si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (relativa all'immobile oggetto di valutazione) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata;
- **Metodo del Costo:** si basa sul costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile oggetto di valutazione con un nuovo immobile, che ne abbia le medesime caratteristiche e utilità. Tale costo deve essere



diminuito in considerazione di vari fattori incidenti sul valore dell'immobile (il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, etc.). Al risultato ottenuto viene sommato il valore del terreno, determinato con il metodo comparativo.

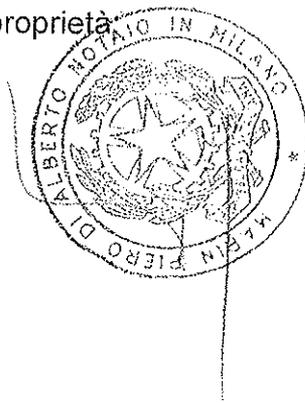
Secondo quanto riportato nella perizia di REAG, i criteri di valutazione sopra descritti sono stati utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro a discrezione dell'Esperto Immobiliare, nel presupposto del massimo e migliore utilizzo degli immobili nei limiti legalmente e tecnicamente possibili.

In particolare, secondo quanto comunicatoci da REAG nel corso degli incontri che si sono avuti e in base alle risultanze delle autonome attività di verifica da noi svolte, è emerso che, nello specifico, il metodo prevalentemente seguito da REAG è stato quello reddituale. Tale metodo si basa sull'attualizzazione dei flussi di reddito attesi nel periodo di previsione esplicita e del valore terminale, corrispondente ad un prezzo teorico di vendita al termine di tale periodo (in alcuni limitati casi il valore terminale è stato determinato con l'utilizzo del metodo della trasformazione).

L'applicazione del metodo reddituale (così come quello della trasformazione) ha richiesto, da parte di REAG, l'individuazione dei flussi di reddito attesi. Questi sono stati ottenuti come differenza tra i canoni di locazione attesi ed i costi futuri connessi alla proprietà degli Immobili, sulla base delle condizioni stabilite dai Contratti di Locazione e dal Regolamento.

Si riportano di seguito le principali assunzioni considerate da REAG nell'ambito dell'attività di determinazione del Valore di Mercato per ogni singolo immobile:

- Canone complessivo annuo iniziale pari a Euro 101.350.000;
- Adeguamento annuale del canone sulla base di un'inflazione prevista pari al 2,5%, costante durante tutti gli anni di proiezione;
- Durata dei Contratti di Locazione pari a 24 anni;
- Percentuale di sfritto ed inesigibilità pari allo 0% fino alla prima scadenza contrattuale, dal 40% al 60% nel periodo di rinegoziazione dei contratti di locazione, previsto per il 25° anno, e successivamente pari all'1% fino alla fine del periodo di proiezione;
- Costi a carico della proprietà;



- Spese d'amministrazione: è stata considerata a carico dei Conduttori fino al 24° periodo, ai sensi del Regolamento, poi stimate pari all'1,0% del monte dei ricavi potenziali;
 - Assicurazione: è stata considerata a carico dei Conduttori fino al 24° periodo, poi stimata pari allo 0,10% del costo di ricostruzione a nuovo;
 - Riserve per manutenzioni straordinarie: 0,30% del costo di ricostruzione a nuovo per i primi 24 anni, in ragione del fatto che da contratto soltanto le manutenzioni straordinarie strutturali saranno a carico della Proprietà; è poi stato considerato il 2% del costo di ricostruzione a nuovo dal 25° periodo di previsione;
 - Imposte (ICI): non è stato considerato a carico del Consorzio fino al 24° periodo, bensì a carico dei Conduttori, ai sensi del Regolamento, mentre dal 25° è stato considerato di competenza del Consorzio;
 - Spese di rinegoziazione: 10% sui ricavi lordi effettivi in relazione alla situazione locativa in essere;
 - Altre spese amministrative di rinnovo contrattuale: 2% sui ricavi lordi effettivi in relazione alla situazione locativa in essere;
 - Spese di commercializzazione: 2% sul valore di vendita.
- Cessione di 4 immobili al 25° anno ad un valore di vendita determinato sulla base del metodo della trasformazione;
 - Rinegoziazione dei contratti di locazione relativi ai rimanenti 679 immobili al 25° anno, a canoni di mercato, sulla base di un aumento medio dei suddetti canoni ipotizzato pari al 2% annuo;
 - Cessione dei 679 immobili al 28° anno ad un valore di vendita determinato attraverso la capitalizzazione dei canoni di locazione, sulla base di un tasso di capitalizzazione uguale al tasso di attualizzazione utilizzato per scontare i flussi, più un tasso di *risk out* (che esprime l'incertezza legata alla dismissione degli immobili al termine del periodo delle proiezioni) tra lo 0,0% e lo 0,5%;
 - Attualizzazione dei flussi di cassa ad un tasso di sconto tra il 7,20% e l'8,25%, in funzione del rischio derivante dall'ubicazione e dalle caratteristiche di ogni immobile;
 - Proiezioni finanziarie effettuate a moneta corrente;
 - I valori emersi dalla valutazione presuppongono che le opere in corso siano concluse, e pertanto, le valutazioni fornite da REAG sugli immobili



interessati da attività di ristrutturazione in corso, includono implicitamente il valore dei costi a finire;

- La valutazione include i terreni, i fabbricati e gli impianti che compongono ogni immobile.

In base al lavoro svolto da REAG, il Valore di Mercato degli Immobili al 31 luglio 2009, determinato sulla base delle condizioni previste dai Contratti di Locazione, è pari a Euro 1.717.800.000. Tale valore è da intendersi come mera sommatoria dei valori dei singoli immobili (il dettaglio per immobile del Valore di Mercato basato sui Contratti di Locazione è riportato in **Allegato 3**).

4.4.2 Valore "Liberato e Disponibile" (VPV)

Relativamente alla determinazione del Valore di Mercato per ciascun immobile "Liberato e Disponibile", REAG ha applicato il Metodo Comparativo, come in precedenza definito.

Il valore così determinato risulta inferiore rispetto a quello ottenuto sulla base dei Contratti di Locazione verso BMPS, a causa principalmente di una serie di fattori (di seguito elencati) che dovrebbero essere considerati nel caso di immobili liberi, da offrire singolarmente sul mercato:

- L'assenza di un contratto di locazione in essere porterebbe a dover considerare un periodo di sfritto durante la fase iniziale delle proiezioni;
- La durata *standard* dei contratti di locazione è solitamente pari a 6 anni (rinnovabili per ulteriori 6 anni), dopodiché dovrebbe essere preso in considerazione un ulteriore periodo di sfritto;
- Alla fine dei primi 12 anni si dovrebbero prevedere degli investimenti a carico del proprietario degli immobili prima che siano rimessi sul mercato;
- Nei contratti *standard*, ovvero al di fuori dell'ambito dei gruppi bancari, i costi quali manutenzioni straordinarie, assicurazioni e ICI sarebbero a carico del proprietario;
- Dovrebbe essere considerato un rischio di inesigibilità relativo al pagamento dei canoni.

In base al lavoro svolto dall'Esperto Immobiliare, il Valore di Mercato degli Immobili nell'ipotesi "Liberato e Disponibile" è di Euro 1.436.000.000. Tuttavia, tale



valore risulta essere meramente illustrativo, tenuto conto che i presupposti di tale ipotesi non sono rappresentative dell'effettivo stato locativo del portafoglio che si prevede al momento del perfezionamento dell'operazione di conferimento.

4.5 Valore del patrimonio immobiliare ai fini dell'operazione di conferimento

Sulla base di quanto illustrato al Paragrafo 4.4.1 che precede, ai fini dell'operazione di conferimento, il valore del portafoglio immobiliare adottato dalla Conferente è stato quello determinato tenendo conto dei Contratti di Locazione in essere alla data del conferimento stesso, ovvero Euro 1.717.800.000.

La tabella di seguito riporta il flusso di cassa complessivo relativo al patrimonio immobiliare, inteso come sommatoria dei flussi di cassa dei singoli immobili/unità immobiliari così come determinati da REAG:

DCF complessivo REAG

| | ANNI | | | | | | | | Total | | |
|--|-----------|---------|---------|-------|---------|----------|----------|----------|-----------|----|-----------|
| | 1 | 2 | 3 | (...) | 24 | 25 | 26 | 27 | | 28 | |
| Canone lordo MPS (683 immobili) | 101.350 | 103.884 | 106.481 | | 178.843 | | | | | | 3.278.575 |
| Canone lordo rinnovo 879 immobili | | | | | | 147.027 | 150.703 | 154.470 | | | 452.200 |
| Canone Lordo BP complessivo (pre-vacancy) | 101.350 | 103.884 | 106.481 | | 178.843 | 147.027 | 150.703 | 154.470 | | | 3.730.775 |
| Vacancy / inesigibilità % sul canone lordo potenziale | | | | | | (71.793) | (2.239) | (2.295) | | | (76.326) |
| Canone Lordo effettivo BP complessivo | 101.350 | 103.884 | 106.481 | | 178.843 | 75.234 | 148.464 | 152.176 | | | 3.654.449 |
| Costi primi 24 anni | | | | | | | | | | | |
| Manutenzione straordinaria | (2.268) | (2.325) | (2.383) | | (4.002) | | | | | | (73.373) |
| Costi dopo rinnovo | | | | | | | | | | | |
| Manutenzione straordinaria | | | | | | (25.820) | (26.466) | (27.127) | | | (79.413) |
| Amministrazione | | | | | | (752) | (1.485) | (1.522) | | | (3.759) |
| Spese di rinegoziazione | | | | | | (14.703) | | | | | (14.703) |
| Altre spese amministrative | | | | | | (2.941) | | | | | (2.941) |
| Assicurazione | | | | | | (1.291) | (1.323) | (1.356) | | | (3.971) |
| ICI | | | | | | (8.267) | (8.473) | (8.685) | | | (25.425) |
| Costi BP complessivo | (2.268) | (2.325) | (2.383) | | (4.002) | (53.773) | (37.747) | (38.691) | | | (203.585) |
| Reddito Netto BP complessivo | 99.082 | 101.559 | 104.098 | | 174.841 | 21.461 | 110.717 | 113.485 | | | 3.450.865 |
| Vendita immobili | | | | | | | | | | | |
| Spese di commercializzazione per la vendita | | | | | | 214.803 | | | 2.207.431 | | 2.421.434 |
| Valore netto di vendita | | | | | | (4.280) | | | (44.149) | | (48.429) |
| Flusso di cassa totale | 99.082 | 101.559 | 104.098 | | 174.841 | 231.184 | 110.717 | 113.485 | 2.163.283 | | 5.823.870 |
| periodo | | 0,5 | 1,5 | 2,5 | 23,5 | 24,5 | 25,5 | 26,5 | 27,5 | | |
| Fattore di sconto | 7,74% | 0,963 | 0,894 | 0,830 | 0,173 | 0,161 | 0,149 | 0,139 | 0,129 | | |
| Flusso scontato | 95.457 | 90.816 | 86.400 | | 30.334 | 37.229 | 16.549 | 15.744 | 278.562 | | 1.717.800 |
| Valore totale | 1.717.800 | | | | | | | | | | 1.717.800 |

Cap-in lordo 5,90%
Cap-in netto 5,77%

Le condizioni fissate dai Contratti di Locazione oggetto di conferimento, in particolare la lunga durata (24 anni) e la remota possibilità di recesso da parte dei



5 DATI ECONOMICI E FINANZIARI

5.1 Dati economici prospettici del Ramo d'Azienda

Al fine di illustrare i risultati futuri attesi e l'autonomia del Ramo, abbiamo analizzato e discusso con il *Management* i dati economico-finanziari prospettici predisposti dalla Conferente.

Riportiamo di seguito il conto economico per il periodo 2009-2011 del Ramo d'Azienda:

| CE PROSPETTICO DEL RAMO D'AZIENDA | Importi in € migliaia | | |
|---|-------------------------|-----------------|-----------------|
| | 31 lug - 31 dic 2009 | 2010 | 2011 |
| RICAVI DA CANONI | 42.229 | 102.406 | 104.966 |
| Costi per servizi resi da PGI | (147) | (363) | (372) |
| Consulenze | (18) | (43) | (44) |
| Altri costi per servizi | (2.165) | (5.325) | (5.458) |
| TOT COSTI PER SERVIZI RICEVUTI | (2.330) | (5.731) | (5.875) |
| Costi mat. Prime, suss e di consumo, e di merci | (0) | (1) | (1) |
| commissioni e spese bancarie | (0) | (1) | (1) |
| Assicurazioni | (167) | (410) | (420) |
| spese promo-pubblicitarie | (1) | (2) | (2) |
| TOT ALTRI COSTI DI GESTIONE | (168) | (413) | (423) |
| ICI | (2.112) | (5.069) | (5.069) |
| TOTALE COSTI OPERATIVI E AMMINISTRATIVI | (4.610) | (11.213) | (11.367) |
| RISULTATO OPERATIVO | 46.839 | 113.619 | 116.333 |

Nei paragrafi che seguono vengono descritti analiticamente i dati e le assunzioni alla base della predisposizione del suddetto conto economico.

5.1.1 Costi inclusi nei dati economici prospettici

Ricavi derivanti dalla locazione degli Immobili

Per la determinazione dei ricavi derivanti dalla locazione degli Immobili, si è fatto riferimento al canone complessivo così come risultante dai Contratti di Locazione.



Costi di Gestione

I costi di gestione del Ramo (specificatamente i costi per servizi, il costo del lavoro, i costi amministrativi e l'ICI) formeranno oggetto di rifatturazione dal Consorzio ai Conduuttori, come illustratoci dai suoi consulenti legali e fiscali.

Tale meccanismo riflette l'impegno che le Società del Gruppo intendono assumere nei confronti del Consorzio, sulla base di quanto contenuto nell'art. 5 della bozza del Regolamento, come meglio descritto di seguito.

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari, determinati sulla base del Contratto di Finanziamento, in misura pari al 5,65% annuo sull'ammontare *outstanding*, matureranno e saranno dovuti con periodicità semestrale.

5.1.2 Costi non inclusi nei dati economici prospettici

Costi di manutenzione straordinaria

I Contratti di Locazione stabiliscono che soltanto i costi di manutenzione straordinaria *strutturale* saranno a carico della Proprietà, mentre i rimanenti costi di manutenzione, sia di natura ordinaria sia di natura straordinaria, saranno a carico dei Conduuttori.

I costi di manutenzione straordinaria strutturale includono fondazioni, pilastri, murature portanti, travature, solai, etc. così come descritto in dettaglio nell'allegato "E" ai Contratti di Locazione.

Nonostante la perizia di REAG abbia considerato, ai fini della valutazione degli Immobili, una spesa annuale relativa alla manutenzione straordinaria strutturale pari allo 0,30% del costo di ricostruzione a nuovo, la Società ritiene, tenuto conto dei dati storici e dell'attuale stato di manutenzione degli Immobili, che tale spesa rappresenterà un accantonamento prudenziale, ma non una reale uscita di cassa.

Ammortamenti sugli Immobili

Il conto economico prospettico non include gli ammortamenti, in quanto non sono stati ancora identificati i parametri alla base del processo di ammortamento (in particolare, la suddivisione del valore fra fabbricati e terreni, la vita utile dei cespiti



ammortizzabili e la stima del valore residuo), che saranno definiti e adottati dalla Conferitaria. Tale aspetto non genera comunque impatti sulla valutazione del Ramo d'Azienda.

Imposte

Il trattamento fiscale dei risultati economici prodotti dal Ramo sarà legato alla natura della Conferitaria (il Consorzio) ed al Regolamento che disciplina i rapporti tra i consorziati. Pertanto, la Conferente ha optato per non illustrare le imposte figurative sull'attività del Ramo, in quanto non rappresentative della situazione che si andrà a verificare.

5.2 L'autonomia del Ramo

Secondo quanto illustratoci dal *Management*, i costi inclusi nel conto economico sopra riportato non saranno sostenuti dalla Conferitaria, in virtù degli impegni che il Gruppo MPS andrà ad assumere entro la data di perfezionamento del conferimento e del meccanismo stabilito dal Regolamento.

In particolare, l'art. 5 del suddetto Regolamento, "Criteri di Ripartizione fra i Soci dei Costi Operativi del Consorzio e Contributi", stabilisce che:

Al fine di assicurare il funzionamento del Consorzio, è fatto obbligo ai soci di corrispondere a quest'ultimo, su richiesta del Consiglio di Amministrazione, una somma di denaro, al solo e specifico fine di dotare il Consorzio, di un flusso di mezzi finanziari e proventi sufficienti a coprire i costi operativi della gestione. Fra i costi operativi di gestione, che saranno oggetto di rifatturazione dal Consorzio ai soci consorziati, rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) *Gli oneri, le spese e le tasse e le imposte (incluse eventuali sanzioni, ed oneri connessi, di qualsivoglia natura) inerenti al possesso e/o all'utilizzo degli Immobili e/o le imposte dirette relative al Consorzio che, in base alle Locazioni come sopra definite, non sono a carico dei Consorziati-Conduttori;*
- b) *I corrispettivi a carico del Consorzio per i Contratti dallo stesso stipulati per l'esecuzione delle attività di cui ai punti da b) a g) dell'art. 2 del presente Regolamento;*
- c) *Le eventuali ulteriori spese finalizzate a: (i) garantire il perseguimento degli scopi consortili; (ii) procurare ai soci i consequenziali vantaggi; (iii) far sì*



che i soci che fruiscono dei relativi servizi si facciano carico dei relativi oneri;

- d) Il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto eventualmente dovuta in relazione ai beni e servizi di cui ai precedenti punti a), b) e c) del presente articolo, nonché con riferimento alle permutate di Immobili che venissero effettuate dal Consorzio.

I predetti costi operativi di gestione saranno ripartiti fra i consorziati, in proporzione alla quantità degli scambi mutualistici effettivamente realizzati e quindi all'effettiva utilizzazione dei servizi sociali da parte di ciascun socio, ivi incluso l'utilizzo degli Immobili da parte dei soci in forza delle Locazioni.

Sulla base di quanto sopra descritto e di quanto confermatoci dal Management e dai suoi consulenti legali e fiscali, abbiamo tenuto conto dell'impatto di tali impegni sia ai fini dell'analisi sull'autonomia del Ramo, sia ai fini della determinazione del valore economico dello stesso.

Abbiamo, inoltre, verificato l'autonomia del Ramo a livello finanziario, come riportato nella tabella di seguito:

| FLUSSI DI CASSA PROSPETTICI DEL RAMO D'AZIENDA | Importi in € migliaia | | |
|---|-----------------------|--------------|---------------|
| | 31lug - 31dic 2009 | 2010 | 2011 |
| Ricavi da Canoni | 42.229 | 102.406 | 104.966 |
| Oneri finanziari | (39.381) | (94.424) | (93.983) |
| Flusso di cassa | 2.849 | 7.982 | 10.972 |

Gli oneri finanziari sono stati stimati come indicato al Paragrafo 5.1.1, assimilando i flussi in uscita agli importi dei costi per competenza.



6 PRESUPPOSTI METODOLOGICI

6.1 Generalità

I metodi di stima del capitale economico delle aziende si possono ricondurre concettualmente alle seguenti tipologie:

- Redditi che l'investimento è atto a produrre nel futuro (metodo reddituale);
- Ritorno finanziario atteso dall'investimento, cioè sui flussi di cassa che esso è atto a generare nel futuro, dal momento attuale alla sua completa liquidazione (metodo dei flussi di cassa attualizzati);
- "Valore patrimoniale" odierno (metodo patrimoniale);
- Metodologie che uniscono i principi essenziali dei procedimenti reddituali e patrimoniali (metodo misto patrimoniale - reddituale);
- Analisi comparativa di aziende simili (metodo delle transazioni comparabili).

Riportiamo qui di seguito alcuni brevi concetti riguardanti i suddetti metodi.

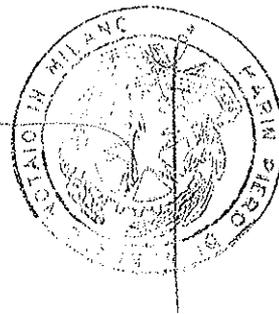
6.2 Il metodo dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted Cash Flow*)

Il metodo dei flussi di cassa scontati (*Discounted Cash Flow* o "DCF") si basa sull'analisi dei flussi di cassa prospettici e si ispira al concetto base che il valore economico di un'azienda, o di un suo ramo, corrisponde al valore attuale di tutti i flussi di cassa che essa sarà in grado di generare in futuro.

In base a questo metodo il valore economico di un'azienda è pari al valore attualizzato dei seguenti elementi:

- Flussi di cassa che essa sarà in grado di generare entro l'orizzonte di previsione esplicita dei piani aziendali;
- Valore terminale, ossia il valore attribuibile all'azienda al termine del periodo di previsione esplicita.

Al valore così determinato si deve aggiungere, laddove è necessario, un terzo elemento costituito dal valore economico dei *surplus assets*, vale a dire delle attività non direttamente connesse all'operatività corrente dell'azienda quali partecipazioni ed investimenti in titoli.



Il valore ottenuto deve essere infine rettificato della posizione finanziaria netta alla data di riferimento della valutazione.

In base al metodo dei flussi di cassa scontati, dunque, il valore economico di un'impresa risulta dallo sviluppo delle seguenti formule:

$$W = V - PFN$$

dove:

W = valore economico attribuibile all'azienda o ad un suo ramo;

V = valore attualizzato dei flussi di cassa prodotti (valore dell'azienda o di un suo ramo o *Enterprise Value*);

PFN = posizione finanziaria netta alla data di riferimento.

Nell'impostazione *unlevered* del metodo dei flussi di cassa attualizzati, il valore dell'azienda o di un suo ramo è determinabile in base all'attualizzazione, alla data di riferimento e ad un tasso espressivo del "costo medio ponderato del capitale proprio e di terzi", dei flussi di cassa ante gestione finanziaria (*free cash flow*) che si attende verranno prodotti in futuro.

La formula generale in base alla quale si procede alla determinazione del valore dell'azienda o di un suo ramo (o *Enterprise Value*) è così rappresentabile:

$$V = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FCF_i}{(1+WACC)^i} + \frac{TV}{(1+WACC)^n}$$

dove:

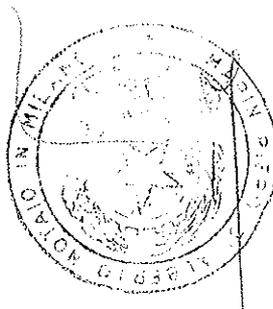
FCF = flusso di cassa prodotto dalla gestione operativa (*free cash flow*);

$WACC$ = costo medio ponderato del capitale (*Weighted Average Cost of Capital*);

n = periodo di previsione esplicita;

TV = valore terminale (*Terminal Value*).

I *free cash flow*, o flussi di cassa della gestione operativa, esprimono la dimensione finanziaria di questa e sono quindi determinati trasformando il reddito



operativo (EBIT) negli effettivi movimenti delle risorse finanziarie generate dalla gestione caratteristica.

I *free cash flow* sono determinati sulla base del seguente schema:

| | |
|-----|---|
| + | EBIT (reddito operativo) |
| - | imposte figurative gravanti sul reddito operativo |
| = | NOPAT (reddito operativo al netto delle imposte figurative) |
| + | ammortamenti ed accantonamenti |
| +/- | disinvestimenti/investimenti in capitale fisso |
| +/- | variazioni del capitale circolante |
| | |
| = | <i>Free Cash Flow</i> |

Il *valore terminale*, cioè il valore del complesso aziendale derivante dai flussi finanziari prodotti oltre l'orizzonte di previsione esplicita, è determinato in base al valore della rendita perpetua del flusso di cassa operativo stimato per il periodo successivo a quello di detta previsione.

Il valore terminale è determinabile attraverso la formula:

$$TV = \frac{FCF_n \times (1 + g)}{WACC - g}$$

dove:

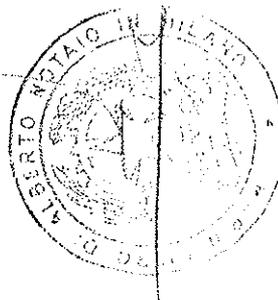
FCF_n = *free cash flow* dell'ultimo anno di previsione esplicita;

g = tasso di crescita atteso del *free cash flow*.

Il *costo medio ponderato del capitale* è determinato come media ponderata del costo del capitale proprio e del costo del capitale di terzi, al netto degli effetti fiscali.

La formula per il calcolo del WACC è quindi la seguente:

$$WACC = K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E} + K_{elev} \times \frac{E}{D + E}$$



dove:

K_d : rappresenta il costo dell'indebitamento finanziario, che deve essere rettificato dell'effetto fiscale legato alla deducibilità degli interessi passivi;

t : aliquota fiscale vigente alla data di analisi;

$K_{e\text{ lev}}$: costo del capitale di rischio nell'accezione *levered*, quindi tenendo conto del rapporto di indebitamento della società da valutare. Viene stimato con la metodologia CAPM e consiste nel sommare al tasso free risk, il premio di mercato ponderato per il beta di riferimento della società β_{lev} .

$$K_{e\text{ lev}} = R_f + \beta_{\text{lev}} \times M_{rp}$$

R_f : tasso di rendimento di mercato per le attività prive di rischio;

β_{lev} : è la misura del rischio non diversificabile e rappresenta la volatilità dei rendimenti dell'impresa rispetto alla volatilità dei rendimenti del mercato azionario di riferimento. Nella sua accezione *levered* contempera non solo la componente di rischio di business, ma anche il rischio legato all'indebitamento finanziario;

M_{rp} : differenza tra il rendimento medio di mercato e il tasso *free risk*. Essendo R_m il rendimento di un portafoglio formato da tutti i titoli azionari presenti su un mercato, M_{rp} è il cosiddetto premio per il rischio che un investitore si attende per aver investito in tale paniere, anziché in attività prive di rischio.

$\frac{D}{D+E}$: peso del debito sull'ammontare delle fonti finanziarie presenti nella società;

$\frac{E}{D+E}$: peso dell'*Equity* sull'ammontare totale delle fonti finanziarie.

6.3 Il metodo reddituale

Secondo il metodo reddituale, il valore di un'azienda deriva unicamente dai redditi che, in base alle attese, essa sarà in grado di produrre. Per determinare il reddito atteso, si tratta di definire una funzione di capitalizzazione, nel senso che la grandezza del valore dell'impresa (W) si suppone, per ipotesi, formata dalla serie dei valori attuali dei redditi futuri dell'impresa. La formula normalmente adottata



[Firma]

corrisponde all'ipotesi di durata a tempo indefinito della vita dell'azienda e si esprime con la seguente formula:

$$W = R / i$$

dove:

W = valore economico dell'azienda;

R = reddito medio - normale atteso;

i = tasso di capitalizzazione.

La definizione quantitativa di R (reddito medio atteso) si può delineare attraverso le seguenti ipotesi di stima:

- Supponendo la conservazione dei risultati storicamente ottenuti in tempi recenti (metodo dei risultati storici);
- Mediante la proiezione dei risultati storici nel futuro, in funzione del probabile comportamento di alcune variabili, quali, ad esempio, la dimensione dell'attività svolta, il livello dei prezzi unitari, il grado di produttività del lavoro, l'incidenza di costi generali o di oneri finanziari, etc. (metodo di proiezione dei risultati storici);
- Assumendo i risultati economici espressi nel *budget* e nei piani aziendali per definiti periodi futuri (metodo dei risultati programmati);
- Definendo nuove condizioni di gestione futura e valutandone le probabili conseguenze in termini di reddito (metodo dell'innovazione).

6.4 I metodi patrimoniali

6.4.1 Il metodo patrimoniale semplice

Il metodo patrimoniale semplice si fonda sul principio dell'espressione, a valori correnti, dei singoli elementi attivi che compongono il capitale dell'azienda e dell'aggiornamento degli elementi passivi.

Il metodo patrimoniale assume, come punto di partenza, il patrimonio netto di bilancio così come espresso dalla situazione patrimoniale contabile di riferimento.



Nel patrimonio netto viene incluso anche l'utile dell'esercizio, con esclusione degli importi per i quali è già stata decisa la distribuzione ai soci.

Al patrimonio netto contabile di cui sopra vengono apportate le seguenti rettifiche:

- Rettifiche per uniformarsi ai corretti principi contabili;
- Rettifiche necessarie per recepire la plusvalenza emergente su specifiche poste dell'attivo (al netto dell'effetto fiscale).

6.4.2 Il metodo patrimoniale complesso

Questo metodo si basa sul presupposto che i beni immateriali quali la tecnologia, l'addestramento, le capacità del personale, i marchi, il portafoglio prodotti, la clientela, abbiano spesso un peso decisivo nel determinare il reale valore complessivo dell'impresa.

I suddetti elementi intangibili sono sovente fenomeni che in parte si sovrappongono e quindi è più agevole comprenderli in un unico valore. Il presupposto necessario ed ineliminabile per attribuire un valore a tali beni immateriali è la capacità reddituale dell'impresa.

L'indistribuibilità del reddito tra i singoli beni immateriali è la dimostrazione che il valore ad essi attribuito non può che essere complessivo.

6.5 Il metodo misto patrimoniale – reddituale

Un metodo diffuso di stima per aziende (soprattutto industriali) è il metodo misto patrimoniale - reddituale. Sua caratteristica essenziale è la ricerca di un risultato conclusivo che consideri contemporaneamente i due aspetti, così da tenere conto dell'elemento di obiettività e verificabilità proprio dell'aspetto patrimoniale, senza peraltro trascurare le attese reddituali, che sono concettualmente una componente essenziale del valore del capitale economico.

Il metodo in questione è idoneo a identificare, attraverso una stima autonoma, il *goodwill*. Questo procedimento gode, anche a livello internazionale, di ampio credito.

$$W = K + a_{ni} \cdot x (R - iK)$$



dove:

K = capitale netto rettificato o capitale investito rettificato (nella versione finanziaria);

R = reddito normalizzato atteso per il futuro;

n = numero definito e limitato di anni;

i = tasso di rendimento normale del tipo di investimento considerato;

i' = tasso di attualizzazione del sovra-reddito

Tale metodologia nella versione cosiddetta finanziaria si richiama alla teoria dell'*Economic Value Added* (EVA) e si basa sul presupposto che il *Goodwill* corrisponde a grandi linee all'EVA.

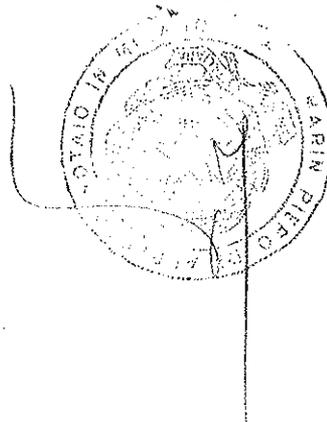
6.6 Il metodo dell'analisi delle società comparabili (Multipli di mercato)

Il criterio dei multipli di mercato perviene ad una stima del valore dell'impresa oggetto di valutazione in base a dati derivati dal mercato azionario attraverso l'elaborazione di appositi coefficienti (o multipli).

I multipli vengono dedotti dal rapporto esistente tra il valore che il mercato attribuisce ad imprese comparabili rispetto a quella che si procede a valutare e grandezze espressive della situazione economico-patrimoniale.

Lo schema di applicazione di tale approccio di valutazione si articola nei seguenti punti:

- Scelta di un gruppo di società comparabili con la società da valutare;
- Definizione dei multipli per le società selezionate;
- Calcolo dei multipli medi delle società facenti parte del gruppo selezionato (cosiddetti multipli di settore);
- Applicazione dei multipli di settore alla società oggetto di valutazione.



7 DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA

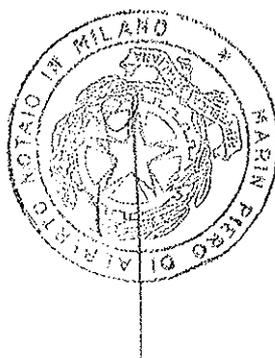
7.1 La scelta del metodo di valutazione

La scelta delle metodologie atte a esprimere il valore del capitale economico del Ramo d'Azienda è stata effettuata considerando le caratteristiche delle attività del Ramo, la finalità dell'operazione e la qualità delle informazioni disponibili.

Il profilo prevalentemente statico del patrimonio immobiliare in esame, in quanto caratterizzato da contratti di locazione aventi una durata di 24 anni ed una remota possibilità di recesso da parte dei Conduttori (sia per le condizioni previste nei Contratti di Locazione, sia in considerazione delle caratteristiche funzionali del complesso immobiliare in esame), lascia ragionevolmente presumere che le attività immobiliari tipicamente a più alto valore aggiunto, quali l'*asset management*, la compra-vendita immobiliare su base opportunistica, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare, quantomeno limitatamente al patrimonio immobiliare oggetto di conferimento, potranno essere estremamente limitate nel periodo di vigenza dei Contratti di Locazione. Tale caratteristica induce a ritenere non appropriata al caso in specie, l'applicazione del metodo misto reddituale-patrimoniale, il cui utilizzo è invece più idoneo per la valutazione di fattispecie nelle quali l'avviamento rappresenta una componente significativa della situazione patrimoniale.

D'altro canto, considerando che le attività svolte dal Consorzio con riferimento al Ramo consisteranno nella gestione di proprietà immobiliari totalmente a reddito, e che la parte preponderante del profilo patrimoniale del Ramo sarà costituita dagli immobili di proprietà, abbiamo adottato il metodo patrimoniale quale metodo più idoneo per rappresentare il valore economico del Ramo d'Azienda. In questa fattispecie, si ritiene che l'utilizzo di un solo metodo non è da considerarsi una limitazione.

Senza pregiudizio di quanto sopra, per valutare la componente immobiliare degli elementi patrimoniali è stato adottato il metodo reddituale, o "DCF" (*Discounted Cash Flow*), in quanto metodo più adeguato per riflettere le condizioni contrattuali specifiche del caso (lunga durata del rapporto di locazione, limitate fattispecie di recesso da parte dei Conduttori nei primi 24 anni, etc.) e gli impegni assunti tra le parti coinvolte (costi a carico delle Società del Gruppo, così come descritto nel Capitolo 5 "Dati economici e finanziari").



7.2 L'applicazione del metodo patrimoniale

Di seguito vengono descritte le analisi e le considerazioni effettuate relativamente alle valutazioni dei singoli elementi patrimoniali oggetto di conferimento, la cui identificazione e valutazione da parte della Conferente è illustrata al Paragrafo 2.4 "Valori di mercato al 30 giugno 2009".

Immobilizzazioni materiali: portafoglio immobiliare

Il Ramo d'Azienda si configura come "property company", vale a dire società immobiliare che svolge esclusivamente la gestione di immobili affittati e dei relativi Contratti di Locazione. È evidente pertanto che l'apprezzamento delle singole consistenze patrimoniali riveste un ruolo cruciale nella determinazione del valore del Ramo d'Azienda.

A tal fine abbiamo fatto riferimento alla valutazione immobiliare redatta dall'Esperto Immobiliare, descritta in precedenza, che attribuisce un valore al 31 luglio 2009 ai singoli immobili del Ramo d'Azienda oggetto di conferimento.

Nel fare propri i risultati emersi dalla perizia di REAG, abbiamo considerato:

- (i) **La competenza tecnica dell'Esperto Immobiliare:** REAG fa parte del Gruppo *American Appraisal*, fondato nel 1896 negli Stati Uniti, opera in Italia dal 1992 ed è un importante operatore nel campo delle valutazioni immobiliari a livello mondiale (in Italia conta tra i suoi clienti tante importanti aziende, banche e pubbliche istituzioni);
- (ii) **La competenza specifica dei valutatori sul portafoglio immobiliare in questione:** nel 2005 REAG è stata incaricata dal Gruppo MPS per definire il valore di mercato degli immobili in sede di determinazione degli effetti di prima applicazione dei principi contabili internazionali; nel 2008, inoltre, REAG ha valutato parte del patrimonio in oggetto, nell'ambito di una prima fase di analisi riguardante la strategia di razionalizzazione che il Gruppo aveva progettato di realizzare in relazione al proprio patrimonio immobiliare;
- (iii) **Il lavoro di verifica da noi svolto:** come descritto in precedenza, abbiamo più volte discusso con l'Esperto Immobiliare l'approccio, le metodologie e le ipotesi adottate; abbiamo svolto una verifica a campione sulla correttezza matematica, sull'applicazione delle ipotesi descritte e sulla ragionevolezza dei parametri utilizzati; abbiamo, infine, svolto una verifica sulla ragionevolezza complessiva dei risultati e dei parametri utilizzati (ad esempio, il rendimento complessivo del portafoglio immobiliare, il tasso di



sconto medio ponderato, il valore complessivo medio al mq considerando le consistenze e le principali caratteristiche del patrimonio immobiliare rispetto ad altre operazioni comparabili, etc.).

La valutazione di REAG determina un valore complessivo pari a Euro 1.717.800.000 alla data del 31 luglio 2009, come somma dei valori correnti degli immobili singolarmente considerati. Non sono ipotizzabili differenze significative tra la Data di Riferimento della Stima e la data di riferimento utilizzata da REAG.

Non abbiamo svolto alcuna attività di verifica indipendente sui dati e le informazioni relative agli Immobili (atti attestanti la proprietà degli immobili, caratteristiche proprie dell'immobile, destinazione d'uso, superficie, calcolo dell'ICI, etc.), in quanto queste attività sono state oggetto di uno specifico incarico di REAG (*Due Diligence Tecnica*), e pertanto la responsabilità sulla qualità, correttezza e completezza delle informazioni utilizzate rimane di REAG.

Inoltre, non abbiamo svolto attività di verifica indipendente su alcuni parametri tecnico-immobiliari utilizzati dall'Esperto Immobiliare quali valore degli investimenti/*capex* e/o costi di manutenzione straordinaria, costi di costruzione, sviluppo e urbanizzazione, in quanto oggetto dell'*expertise* tecnica dell'Esperto Immobiliare.

La nostra attività si è limitata invece ad una valutazione di ragionevolezza dei parametri tecnico-immobiliari utilizzati da REAG nelle proprie analisi (valore dei canoni di mercato, valore di mercato al mq delle diverse tipologie di immobili e tassi di capitalizzazione impliciti), unitamente ad una verifica di massima della coerenza e della ragionevolezza complessiva dei documenti e delle informazioni di cui al Paragrafo 1.4 "Documentazione e fonti utilizzate".

Oltre alle analisi effettuate a campione sull'intero portafoglio e sui parametri complessivi risultanti dall'aggregazione di tutti gli Immobili, abbiamo eseguito un'attività di verifica di dettaglio avente ad oggetto le perizie di stima di 25 immobili, selezionati sul totale dei 683 immobili oggetto di conferimento. La selezione dei suddetti immobili ha seguito comunque alcuni criteri per assicurare che il campione contenesse:

- Immobili di valore più significativo;
- Immobili il cui valore terminale è stato determinato sia sulla base della capitalizzazione del reddito in seguito al rinnovo del contratto di affitto a canoni di mercato, sia sulla base del metodo della trasformazione ("massimo e migliore utilizzo" dell'immobile);



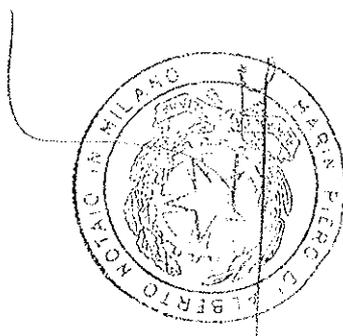
- Immobili valutati sia con la modalità "Full" sia con la modalità "Desktop";
- Alcuni immobili non compresi tra i primi 70 in termini di valore, in modo da verificare l'uniformità nell'applicazione dei metodi ed ipotesi dichiarati.

La lista del campione di immobili oggetto di verifiche è presentata nella tabella di seguito:

| INDIRIZZO | COMUNE | AREA mq | VALORE DI MERCATO CON CONTRATTI BMPS |
|---|-----------------------|---------|---|
| 1 Via del Corso ang. Via Marco Minghetti | Roma | 10.594 | 86.613.000 |
| 2 Viale Giuseppe Mazzini, 23 | SIENA | 38.532 | 64.091.000 |
| 3 Via Aldo Moro, 11/15 | SIENA | 42.918 | 56.923.000 |
| 4 Via Panciàtichi, 85-101 | Firenze | 31.429 | 51.278.000 |
| 5 Via Ricasoli, 36/60 | Siena | 36.349 | 59.185.000 |
| 6 Via L. Pancaldo, 4 | Firenze | 17.610 | 36.086.000 |
| 7 via Santa Margherita 11 | Milano | 6.442 | 37.208.000 |
| 8 Via dei Pecori, 6-8 | Firenze | 8.954 | 32.041.000 |
| 9 via Rosellini 16 | Milano | 10.044 | 25.007.000 |
| 10 Via Grossi 3 | Mantova | 17.870 | 25.152.000 |
| 11 Via Malavolti 11, 15 | Siena | 2.412 | 9.622.000 |
| 12 Viale P. Batoni, 29 | Lucca | 2.284 | 5.848.000 |
| 13 Via Don L. Palazzolo, 18/24 | Bergamo | 1.661 | 4.526.000 |
| 14 Via Pian D'Ovile, 76, 80, 116 | Siena | 1.455 | 4.207.000 |
| 15 piazza Amendola 4 | Siena | 1.515 | 3.123.000 |
| 16 via San Giovanni sul Muro, 1 | Milano | 650 | 3.310.000 |
| 17 p.za Nazioni Unite | Marina di Carrara | 740 | 2.165.000 |
| 18 Via Goito 6-8 | Mantova | 587 | 1.996.000 |
| 19 Località Commenda | Lecce | - | 1.744.000 |
| 20 Via G. Carducci, 3 | Ponsacco | 636 | 1.191.000 |
| 21 Via Cavour, 139 - 141 | Ferrara | 513 | 1.161.000 |
| 22 Via S. Antonino, 12 | Patti | 391 | 690.000 |
| 23 Loc. San Martino in Campo - Via Deruta | Perugia | 303 | 463.000 |
| 24 via Trento Trieste | Castellina in Chianti | 274 | 510.000 |
| 25 Via de' Medici, 357 | Lamezia Terme | 318 | 361.000 |
| Totale | | | 514.503.000 |

Ai fini dell'analisi circa la ragionevolezza, per l'intera popolazione, delle ipotesi alla base delle valutazioni di REAG abbiamo:

- Verificato la validità dei metodi utilizzati alla luce della prassi valutativa;
- Analizzato la coerenza dei parametri utilizzati (canoni al mq, valori di vendita al mq, vendita in €/mq, tempistica delle vendite e degli incassi) rispetto alle attuali condizioni dell'immobile sulla base di quanto riportato nella relazione dell'Esperto Immobiliare (stato dei contratti di locazione, ipotesi di aumento dei canoni di affitto, location e stato degli immobili), ai dati indicati nelle relazioni di



valutazione e alle informazioni di pubblico dominio (per lo più Agenzia di Territorio);

- Esaminato la ragionevolezza dei tassi di capitalizzazione impliciti (dati dal rapporto canoni / valori degli immobili) rispetto ai parametri del mercato per immobili simili nelle stesse zone di riferimento (Fonte Agenzia del Territorio);
- Esaminato la ragionevolezza dei tassi di attualizzazione utilizzati (per le valutazioni basate sul metodo del DCF);
- Verificato la correttezza matematica nell'applicazione dei metodi, relativamente a tutti i calcoli matematici descritti nelle relazioni di valutazione.

Riportiamo di seguito i commenti di sintesi relativi ai punti oggetto delle nostre analisi:

- In generale il metodo DCF e il metodo comparativo sono riconosciuti validi e utilizzati a livello internazionale e pertanto possono essere ritenuti idonei ad esprimere il valore degli investimenti immobiliari;
- L'analisi sulla coerenza dei parametri utilizzati – sia in relazione alla contrattualistica pertinente (in particolare i Contratti di Locazione ed il Regolamento), sia rispetto alle caratteristiche e alle condizioni degli Immobili così come descritte nella perizia immobiliare di REAG – non ha fatto emergere rilievi significativi, fatto salvo quanto già esposto nel Paragrafo 1.5 "Ipotesi e limitazioni";
- I parametri quali tassi di capitalizzazione, valori di affitto e valori di vendita al mq, appaiono sostanzialmente in linea rispetto ai dati di mercato rilevati;
- La struttura ed il costo del capitale utilizzati da REAG risultano ragionevoli rispetto alla prassi valutativa riscontrata nel settore immobiliare italiano;
- Le modalità di calcolo dei redditi e dei flussi di cassa hanno coerenza logica e, relativamente alla correttezza matematica dei prospetti di stima predisposti da REAG, le verifiche effettuate sui calcoli non hanno fatto emergere alcun rilievo.

Inoltre, si segnala che i flussi di cassa utilizzati ai fini della valutazione sono considerati al lordo dell'impatto fiscale, in coerenza con la prassi valutativa internazionale per quanto riguarda il settore immobiliare.



Fiscalità

Per quanto riguarda gli aspetti fiscali inerenti al Ramo, si segnala che il regime fiscale applicato all'operazione di conferimento in oggetto, è quello previsto dall'art. 176 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, in base al quale l'operazione di conferimento di un ramo d'azienda avviene in regime di "neutralità fiscale" o "doppia sospensione". In applicazione di tali disposizioni:

- Il valore fiscale del patrimonio immobiliare conferito, che alla data del 31 dicembre 2008 era pari a circa Euro 1.307,0 milioni (considerando anche "Immobili, impianti e macchinari") non subirà alcuna modificazione, rispetto al suo ammontare alla data di perfezionamento dell'operazione di conferimento, per effetto dell'operazione stessa e di conseguenza:
- Il conferimento non sarà produttivo di redditi (plusvalenze) imponibili in capo alla Conferente;
- Il mantenimento dei valori fiscali in capo alla Conferitaria, a fronte dell'iscrizione dei valori di carico che riflettono una valutazione al mercato degli Immobili, potrà essere suscettibile di generare, nel ragionevole assunto che il Consorzio produrrà redditi imponibili futuri, un effetto di fiscalità differita latente al momento del conferimento, che si riverserà sotto forma di maggiori imposte correnti per effetto dei minori ammortamenti deducibili rispetto a quelli civilistici e/o, in caso di cessione, delle maggiori plusvalenze imponibili (ovvero minori minusvalenze deducibili) rispetto a quelle civilistiche.

Pertanto, la valutazione del Ramo d'Azienda dovrebbe teoricamente considerare, anche in applicazione di una metodologia patrimoniale, l'effetto fiscale latente, derivante dai disallineamenti tra valore di mercato degli immobili, che sarà attribuito in sede di conferimento, e il valore fiscale dei medesimi.

Peraltro, come disciplinato nel Regolamento e descritto al Capitolo 5 "Dati economici e finanziari", è previsto che gli oneri fiscali del Consorzio siano a carico dei soci consorziati "in proporzione alla quantità degli scambi mutualistici effettivamente realizzati e quindi all'effettiva utilizzazione dei servizi sociali da parte di ciascun socio, ivi incluso l'utilizzo degli Immobili da parte dei soci in forza delle Locazioni", e pertanto sostanzialmente dei Consorziati-Conducenti.

In base all'interpretazione che il *Management* ha fornito della disposizione del Regolamento sopra citata, e di cui ci ha dato conferma, rientrerebbe negli impegni a carico delle Società del Gruppo anche la passività fiscale latente in oggetto che, di conseguenza, non rappresenterebbe un elemento patrimoniale (passivo) da



considerare nell'ambito della valutazione del Ramo d'Azienda (stante l'unicità del soggetto economico cui fanno capo la Conferente, "beneficiaria" diretta del maggior valore derivante dall'esclusione della suddetta passività fiscale e le Società del Gruppo, che assumono invece l'impegno fiscale latente in esame).

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene condivisibile l'approccio valutativo seguito sul punto dalla Conferente.

Debito finanziario

Come menzionato in precedenza, la Conferente ha contratto un debito finanziario con l'obiettivo di ottimizzare la struttura del capitale sottostante il patrimonio immobiliare appartenente al Ramo d'Azienda oggetto di conferimento.

In effetti, fino alla fine di giugno scorso il capitale investito della società conferente era finanziato pressoché al 100% da capitale proprio ("equity"). Tale struttura del capitale è comunemente disallineata rispetto alla leva finanziaria media osservata nel settore immobiliare.

D'altro canto, il finanziamento ottenuto in data 3 luglio c.a., pari a Euro 1.672.800.000, rappresenta una leva sul patrimonio immobiliare di riferimento (*loan to value - LTV*) pari al 97,4%, al di sopra dell'intervallo riscontrabile sul mercato (tipicamente tra il 50% e l'80%). Tale impostazione viene giustificata dalla struttura dell'intera operazione, ossia tenendo conto che è lo stesso Gruppo MPS che sarà conduttore degli Immobili, che il rapporto di locazione a garanzia degli impegni finanziari avrà una lunga durata e che le società del Gruppo MPS avranno una limitata possibilità di recedere dal contratto (nei limiti comunque consentiti dalla legge applicabile). In quest'ottica, pertanto, basata sulla qualità dell'affittuario e della stabilità dei flussi che sosterranno l'adempimento degli obblighi derivanti dal Contratto di Finanziamento, tale leva può essere considerata ragionevole.

Infine, l'analisi sulle principali clausole e condizioni economiche del Contratto di Finanziamento non ha fatto emergere alcun rilievo in merito al fatto che il contratto sia stato stipulato a condizioni di mercato. Di conseguenza, il valore attribuito all'indebitamento finanziario appartenente al Ramo d'Azienda è pari al suo valore nominale alla data del conferimento, ovvero Euro 1.672.800.000.



Altre attività e passività appartenenti al Ramo

Gli altri elementi patrimoniali del Ramo, che contabilmente sono di segno uguale e contrario, anche in termini di valori correnti presentano un valore netto nullo e, pertanto, non hanno impatto sulla valutazione del Ramo d'Azienda.

7.3 Il valore economico del Ramo d'Azienda

Il valore del Ramo d'Azienda, ottenuto con la metodologia patrimoniale e sulla base delle ipotesi sopra descritte, risulta pertanto pari **Euro 45.000.000**, corrispondente al valore di mercato degli immobili conferiti al netto del debito finanziario e delle altre attività e passività appartenenti al Ramo.



8 CONCLUSIONE SUL VALORE DEL RAMO OGGETTO DI CONFERIMENTO

Il valore economico del Ramo d'Azienda determinato preliminarmente dalla Conferente, come descritto al Paragrafo 2.4 "Valori di mercato al 30 giugno 2009", è pari a Euro 45.000.000, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 16 luglio 2009.

In particolare, sulla base di quanto rappresentatoci dal *Management*, si assume che il valore di Euro 45.000.000 corrisponderà:

- Al valore attribuito al Ramo d'Azienda, che sarà deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società del 27 luglio 2009 in sede di approvazione dell'operazione di conferimento;
- All'aumento di capitale del Consorzio (inclusivo dell'eventuale sovrapprezzo) che sarà deliberato dall'Assemblea Straordinaria del Consorzio del 27 luglio 2009.

Le nostre conclusioni, pertanto, sono fondate, fra gli altri, sul presupposto che le assunzioni sopra riportate saranno confermate nei termini indicati.

Tutto ciò premesso, ai sensi dell'art 2343, comma 1, del Codice Civile, si attesta che il valore attribuibile al Ramo d'Azienda oggetto di conferimento è almeno pari a quello che sarà a esso attribuito ai fini della determinazione dell'aumento di capitale sociale, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, che sarà deliberato dall'Assemblea Straordinaria della Conferitaria in data 27 luglio 2009.

Milano, 23 luglio 2009

PricewaterhouseCoopers SpA

Fabrizio Piva

Fabrizio Piva
(Revisore contabile)



9 ALLEGATI

Allegato 1: Ricorso per la nomina dell'esperto presentato da MPS
Immobiliare SpA

Allegato 2: Decreto di nomina dell'esperto emesso dal Tribunale di Siena

Allegato 3: Elenco degli immobili oggetto di conferimento





... Sig. Presidente del TRIBUNALE DI SIENA

Ricorso per la designazione dell'esperto ai sensi dell'articolo 2343 Cod. Civ.

Siena, 13 maggio 2009

La **MPS IMMOBILIARE S.p.A.**, con sede in Siena, Piazza Salimbeni, n. 3, sede Operativa e Direzione Generale in Siena, Via Aldo Moro 11/13 - capitale sociale € 1.444.835.295,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Siena al n. 01095850523 con pari numero di codice fiscale e partita IVA, R.E.A. Siena n. 120057, società di unico socio soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Società appartenente al Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena, codice Gruppo 1030.6.

PREMESSO CHE



- (1) nel febbraio 2003 il Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena ha approvato il progetto di concentrazione del comparto immobiliare del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena in società di nuova costituzione, la MPS Immobiliare S.p.A., attraverso il conferimento del relativo ramo d'azienda;
- (2) la legge finanziaria per il 2008, così come integrata dall'art. 82 del decreto legislativo 25 giugno 2008, n. 112, convertito dalla legge n. 133 del 2008, prevede un nuovo regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto delle prestazioni rese nei confronti dei propri soci da consorzi, società consortili e società cooperative con funzioni consortili, al ricorrere di talune condizioni;
- (3) nell'ambito della nuova disciplina fiscale e in un più ampio progetto di riorganizzazione del patrimonio immobiliare del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena attualmente allo studio, la MPS Immobiliare S.p.A. sta considerando una possibile ipotesi di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare strumentale nella titolarità della stessa;
- (4) in tale contesto, la MPS Immobiliare S.p.A. intenderebbe conferire ad una costituenda società consortile un proprio ramo d'azienda immobiliare composto, tra l'altro, da: (i) immobili strumentali, (ii) contratti di locazione di lungo periodo

relativi a detti immobili, (iii) posizioni debitorie concernenti un finanziamento garantito, tra l'altro, da ipoteche sui medesimi immobili, e (iv) contratti di fornitura di servizi. Per i motivi di cui ai punti precedenti è necessario che la suddetta operazione attualmente allo studio da parte del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena, sia eventualmente completata entro il 30 giugno 2009, data in cui il nuovo regime di esenzione potrebbe trovare applicazione concreta per il Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena;

- (5) ai sensi dell'articolo 2343, primo comma, Cod. Civ. è necessaria la nomina di un esperto che effettui una relazione giurata contenente la descrizione dei beni e dei crediti di cui è composto il ramo d'azienda oggetto di conferimento, l'attestazione che il valore attribuito a tali beni è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sopraprezzo delle azioni emesse a fronte del conferimento e i criteri di valutazione seguiti;
- (6) la presente richiesta di designazione per la nomina dell'esperto ai fini della redazione della perizia di stima del conferendo ramo d'azienda ai sensi dell'articolo 2343 Cod. Civ., è stata oggetto di delibera del Consiglio di Amministrazione della MPS Immobiliare S.p.A. in data 6 maggio 2009. Si evidenzia come, alla luce dei tempi disponibili e della profonda conoscenza del reparto immobiliare del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena, la MPS Immobiliare S.p.A. ritiene che la società di consulenza PricewaterhouseCoopers S.p.A., società con sede in Milano, Via Monte Rosa n. 91, Codice Fiscale e Partita IVA n. 12979880155 ovvero, in alternativa a quest'ultima, il Prof. Aldo Bompani, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, nato a Firenze, il 03/03/1942, con sede in Firenze, Via del Ponte Vecchio n. 2, Codice Fiscale n. BMPLDA42Co3D612C e Partita IVA n. 05376290481, siano posizionati idealmente per svolgere il menzionato incarico;
- (7) i soggetti sopra indicati si sarebbe resi disponibili ad accettare, ove nominati da codesto Ill.mo Tribunale, l'incarico di cui sopra ed a procedere in tempi ragionevoli e con orari pre-concordati;
- (8) nella fattispecie, avendo la conferente - nonché la costituenda conferitaria - sede in Siena, risulta competente codesto Ill.mo Tribunale di Siena.

Tutto ciò premesso la sottoscritta,



CHIEDE

alla S.V. di voler designare, ai sensi dell'articolo 2343 Cod. Civ., tenuto conto delle esigenze di cui sopra, un perito per la stima del ramo d'azienda immobiliare della MPS Immobiliare S.p.A., come sopra meglio individuato, da conferirsi dalla medesima MPS Immobiliare S.p.A. a favore di una costituenda società.

MPS Immobiliare S.p.A.

Il Direttore Generale

Depositato in Cancelleria oggi

~~13 MAG 2009~~



w. 1158/09



Tribunale Ordinario di Siena

Via Rinaldo Franci, 26
53100 – SIENA

404/09vg

Il Presidente

letto il ricorso;
rilevata la necessità di designare un perito ai fini della descrizione e valutazione dei conferimenti che la Mps immobiliare s.p.a. assume di voler effettuare a favore di costituenda società consortile;
ritenuta la posizione di imparzialità degli studi professionali designati dalla ricorrente, non legati da rapporti professionali continuativi con la stessa;
visto l'art. 2343 c.c.;

designa

quale esperto per la descrizione e valutazione dei beni conferendi dalla Mps immobiliare s.p.a. a costituenda società consortile, la società di consulenza

PricewaterhouseCoopers s.p.a. con sede in Milano.

Sienna 22.5.2009

Il Presidente
Dott. S. Benini



Il Cancelliere
AB



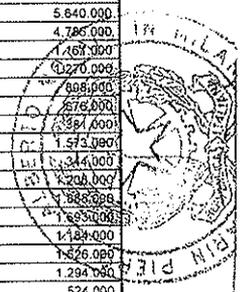
Copia conforme all'originale
Sienna, il 23-05-2009

Il Cancelliere
Deperes

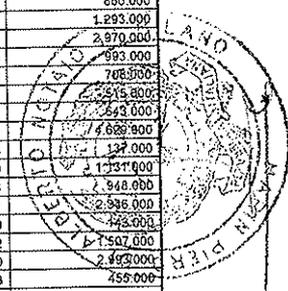


MARCA DA BOLLO
QUANTOROTOLLO
21/07/2009
10:27:56
1089805131827517
9119995388024

| New Asset Code | INDIRIZZO | COMUNE | Valore contabile al 31/03/2009 | ERV | Passing Rent | OMV |
|----------------|---|----------------------------|--------------------------------|-----------|--------------|------------|
| 1 | PIAZZA GIULIO CESARE 30 | BARI | 1.940.402 | 172.778 | 180.421 | 3.005.000 |
| 2 | VIA RICASOLI 35/60 | SIENA | 59.068.682 | 2.717.680 | 3.530.682 | 59.185.000 |
| 3 | VIA FRANCIA, 4 | VERONA | 3.864.854 | 276.811 | 288.848 | 4.876.000 |
| 5 | VIA ADUA, 1 | ABBADIA SAN SALVATORE | 804.159 | 64.511 | 67.364 | 1.082.000 |
| 6 | VIA TERMINI, 31 | SIENA | 2.052.434 | 97.318 | 117.994 | 2.069.000 |
| 15 | CORSO TOSCANA, 13 | ARCIDOSO | 201.115 | 14.254 | 14.886 | 242.000 |
| 17 | VIA ROMA ANGOLO VIA DI VITTORIO | ASSAGO | 1.316.498 | 111.186 | 116.105 | 1.932.000 |
| 20 | P.ZA GARIBALDI, 4 - VIA VENETO | CASTEL DEL PIANO | 776.711 | 50.869 | 53.119 | 880.000 |
| 23 | VIA ROMA, 15 | BUCINE | 468.804 | 28.332 | 29.585 | 473.000 |
| 25 | VIALE VESPA, 21 | PIANCASTAGNAIO | 361.841 | 32.271 | 33.698 | 549.000 |
| 27 | PIAZZA DELLA VITTORIA, 24 | EMPOLI | 3.598.507 | 323.105 | 337.399 | 5.660.000 |
| 29 | VIA ROMA, 1 | GENOVA | 5.308.677 | 485.313 | 506.783 | 8.880.000 |
| 36 | PIAZZA CACCIATORI DELLE ALPI | VARESE | 2.732.334 | 161.842 | 169.002 | 2.990.000 |
| 39 | VIA CERVANTES DE SAAVEDRA, 55 | NAPOLI | 7.934.017 | 505.678 | 528.048 | 8.811.000 |
| 40 | CORSO MATTEOTTI, 95 | ANGHIARI | 323.272 | 13.226 | 17.534 | 320.000 |
| 44 | P.A VESCOVIOV.PRISCILLA | ROMA | 1.223.343 | 88.653 | 92.575 | 1.609.000 |
| 45 | CORSO ITALIA, 221 | AREZZO | 6.795.104 | 478.807 | 499.989 | 8.481.000 |
| 47 | VIA C. CITERNI, 5 | SCARLINO | 221.158 | 15.061 | 15.727 | 264.000 |
| 50 | PIAZZA SAIONE, 10 | AREZZO | 774.977 | 65.896 | 68.811 | 1.167.000 |
| 52 | PIAZZA STAZIONE | FIRENZE | 163.125 | 19.482 | 20.344 | 363.000 |
| 53 | P.ZZA REPUBBLICA, 1 | TERRANUOVA BRACCIOLINI | 407.430 | 22.577 | 24.830 | 404.000 |
| 54 | CORSO ITALIA, 6 | VITERBO | 2.487.538 | 228.408 | 236.424 | 4.058.000 |
| 55 | VIA ROMA 2 - LOCALITA' BADIA AL PINO | CIVITELLA IN VAL DI CHIANA | 494.086 | 32.232 | 33.658 | 548.000 |
| 56 | VIA VERRACINI 30/F | FIRENZE | 1.540.397 | 108.462 | 113.260 | 1.933.000 |
| 59 | VIA GARIBALDI ANG. VIA CURTATONE | PESCIA | 1.016.792 | 98.323 | 102.672 | 1.644.000 |
| 60 | VIA MATTEOTTI, 22 - LOCALITA' CAMUCIA | CORTONA | 426.858 | 23.343 | 24.376 | 423.000 |
| 61 | VIA PRINCIPALE AMEDEO | CHIERI | 419.909 | 38.137 | 39.824 | 668.000 |
| 62 | VIA NAZIONALE, 21 | SCAFATI | 1.242.405 | 101.628 | 106.124 | 1.645.000 |
| 64 | VIA DEL PONTE, 8 - LOCALITA' FABRO STAZIONE | FABRO | 438.127 | 25.290 | 26.408 | 433.000 |
| 65 | CORSO ITALIA, 27 | CASTIGLION FIORENTINO | 1.011.021 | 85.401 | 89.179 | 1.457.000 |
| 66 | VIA L. DA VINCI, 18 | LECCO | 1.876.756 | 147.800 | 154.339 | 2.737.000 |
| 67 | VIA MARTIRI DI NICCOLETTA, 138 | MASSA MARITTIMA | 969.206 | 40.378 | 42.164 | 668.000 |
| 68 | PIAZZA DELL'UCCELLINA, 16 - LOCALITA' FONTEBLANDA | ORBETELLO | 502.278 | 38.586 | 40.272 | 653.000 |
| 69 | VIALE MAGNA GRECIA, 76-78 | TARANTO | 1.567.715 | 105.361 | 110.022 | 1.751.900 |
| 70 | VIA NAZIONALE, 42 | CORTONA | 642.539 | 47.629 | 48.736 | 831.000 |
| 71 | VIALE TRENTO, 5 | VITERBO | 857.461 | 51.324 | 53.585 | 893.000 |
| 72 | CORSO LANGHE 42 ANG.COI DI LANA 2 | ALBA | 617.086 | 49.214 | 51.391 | 861.000 |
| 73 | VIA DELLA REPUBBLICA, 6 | GUBBIO | 1.011.006 | 101.276 | 105.757 | 1.747.000 |
| 76 | VIA MATTEOTTI, 19 | SARNO | 1.357.990 | 104.414 | 109.033 | 1.698.000 |
| 80 | PIAZZA DI MONTE, 7 | MONTE SAN SAVINO | 367.153 | 25.697 | 26.834 | 428.000 |
| 81 | PIAZZA MARE DELL'ARCO | GAETA | 1.095.655 | 62.379 | 65.139 | 1.085.000 |
| 82 | PIAZZA IV NOVEMBRE, 1 | ITRI | 306.638 | 26.465 | 27.636 | 450.000 |
| 85 | VIA ROMA, 2 | PIEVE SANTO STEFANO | 221.315 | 18.847 | 19.681 | 318.000 |
| 89 | C. DIR. - VIA G. PORZIO, 4 | NAPOLI | 17.715.389 | 1.469.883 | 1.458.163 | 24.365.000 |
| 90 | VIA DI FRANCIA 3-3F ROSSI | GENOVA | 416.099 | 30.559 | 31.952 | 558.000 |
| 92 | PIAZZA SPIRITO SANTO, 3 | AMALFI | 1.604.619 | 120.367 | 125.692 | 2.078.000 |
| 93 | PIAZZA MADONNA DELLE GRAZIE | VENETICO | 584.215 | 30.889 | 33.385 | 589.000 |
| 94 | VIA S. ANTONINO, 2 | PATTI | 523.770 | 42.814 | 44.708 | 690.000 |
| 95 | VIA ROMA, 123 - LOCALITA' PONTE A POPPI | POPPI | 627.999 | 47.300 | 49.392 | 800.000 |
| 96 | VIA M. REGIS, 26 | MILAZZO | 413.084 | 33.580 | 35.065 | 552.000 |
| 97 | CORSO UMBERTO I, 14 | MAZZARRA SANT'ANDREA | 124.896 | 12.276 | 12.819 | 201.000 |
| 98 | VIA ROMA, 63 | BARCELLONA POZZO DI GOTI | 669.644 | 62.361 | 65.120 | 1.006.000 |
| 99 | VIA C. VALERIA, 81 | MESSINA | 304.671 | 28.991 | 30.274 | 490.000 |
| 100 | PIAZZA GARIBALDI, 39 - LOCALITA' SOCI | BIBBIENA | 314.193 | 14.819 | 16.334 | 303.000 |
| 101 | VIA T. CANNIZZARO, 108 | MESSINA | 6.105.134 | 280.954 | 369.842 | 6.084.000 |
| 102 | VIALE VITTORIO VENETO, 98 | CATANIA | 2.187.681 | 181.945 | 189.994 | 3.180.000 |
| 105 | VIA RIZZOLI, 6 | BOLOGNA | 9.390.480 | 689.769 | 720.283 | 12.590.000 |
| 106 | VIA PERUGIA - LOCALITA' LEVANE | MONTEVARCHI | 586.019 | 47.742 | 49.854 | 814.000 |
| 107 | PIAZZA DUOMO | GIARRE | 603.240 | 48.066 | 50.193 | 790.000 |
| 108 | VIA AMEDEO D'AOSTA 2-VIA PASCOLI | MILANO | 1.355.517 | 113.195 | 118.202 | 2.050.000 |
| 110 | VIA SAFFI, 10/A | BOLOGNA | 986.735 | 79.346 | 82.856 | 1.450.000 |
| 111 | VIA ROMA, 26 | SAN CASCIANO DEI BAGNI | 231.805 | 11.170 | 14.492 | 244.000 |
| 112 | VIA MOGORO | QUARTUCCIU | 795.899 | 81.422 | 85.024 | 1.349.000 |
| 113 | PIAZZETTA GIACINTO GIGANTE, 35 | NAPOLI | 1.953.884 | 145.358 | 151.787 | 2.520.000 |
| 115 | VIALE DELLA REPUBBLICA, 23 | BOLOGNA | 1.254.529 | 103.718 | 108.307 | 1.914.000 |
| 116 | VIA M. PRETI, 1-VIA SCARLATTI, 209 | NAPOLI | 3.319.164 | 317.772 | 331.830 | 5.640.000 |
| 117 | CORSO DEL POPOLO, 7 - LOCALITA' MESTRE | VENEZIA | 3.424.762 | 258.433 | 268.865 | 4.785.000 |
| 121 | VIALE CAVOUR, 135 | FERRARA | 1.085.105 | 65.634 | 68.538 | 1.071.000 |
| 123 | VIA FRATTI 268 | VIAREGGIO | 1.137.525 | 72.674 | 75.889 | 1.077.000 |
| 126 | VIA CORRIDONI, 124 | PISA | 629.433 | 50.839 | 53.089 | 898.000 |
| 130 | VIA STAZIONE, 2 | PORRETTA TERME | 456.234 | 38.044 | 39.727 | 676.000 |
| 131 | VIALE ITALIA, 74 | VILLA SAN GIOVANNI | 269.340 | 22.830 | 23.840 | 438.000 |
| 132 | CORSO GARIBALDI, 326 | REGGIO DI CALABRIA | 1.369.630 | 92.670 | 96.769 | 1.573.000 |
| 134 | VIA NAZIONALE, 87 | MELITO DI PORTO SALVO | 331.686 | 20.889 | 21.813 | 420.000 |
| 135 | VIALE XX SETTEMBRE, 250 - LOCALITA' AVENZA | CARRARA | 924.895 | 69.158 | 72.217 | 1.200.000 |
| 140 | VIA MASSIMO D'AZEGLIO, 3A | CARRARA | 1.166.878 | 108.988 | 113.811 | 1.883.000 |
| 141 | VIA MAZZINI, 129 | CAMPOBASSO | 1.328.617 | 98.428 | 102.783 | 1.830.000 |
| 142 | VIA CAIROLI, 11 | COMO | 1.180.003 | 61.635 | 69.547 | 1.424.000 |
| 145 | P.ZZA GARIBALDI, 8 | SARZANA | 1.130.192 | 90.326 | 94.322 | 1.526.000 |
| 149 | VIA DELLE TRINCEE, 50R | SAVONA | 925.030 | 72.122 | 75.313 | 1.294.000 |
| 152 | CORSO UMBERTO I, 240 | TORRE ANNUNZIATA | 409.282 | 31.843 | 33.252 | 524.000 |
| 156 | VIA QUASIMODO | PISTOIA | 1.431.207 | 90.866 | 94.886 | 1.601.000 |
| 161 | VIA ARETINA N.8 | SUBBIANO | 457.927 | 45.082 | 47.086 | 747.000 |
| 162 | PIAZZA F.LLI CERVI, 3 | CASTROLIBERO | 513.373 | 39.830 | 41.383 | 645.000 |
| 167 | VIALE ROMA, 79 | FROSINONE | 1.442.293 | 133.815 | 139.735 | 2.346.000 |
| 171 | VIA G. TIGRI 22 | CUTIGLIANO | 276.003 | 18.744 | 19.573 | 319.000 |
| 176 | PIAZZA EROI DELLA RESISTENZA | PORTO AZZURRO | 599.358 | 63.829 | 66.653 | 1.155.000 |
| 180 | VIA DI GRACCIANO NEL CORSO, 61 | MONTEPULCIANO | 584.675 | 46.400 | 48.453 | 802.000 |
| 181 | VIA MAZZINI, 12 | AIDONE | 119.643 | 8.594 | 8.974 | 141.000 |
| 182 | PIAZZETTA DELLA VITTORIA, 2 | ARAGONA | 274.190 | 29.679 | 30.992 | 463.000 |
| 183 | VIA NASCA, 6-8-10 | BAGHERIA | 918.465 | 72.386 | 75.589 | 1.186.000 |
| 184 | VIA KENNEDY, 2 | BELMONTE MEZZAGNO | 166.175 | 14.498 | 15.139 | 241.000 |
| 186 | VIA V. EMANUELE, 24 | BOLOGNETTA | 103.606 | 8.478 | 8.853 | 136.000 |
| 187 | VIA ESCURIALES, 2-6 | CALTAGIRONE | 275.320 | 24.396 | 25.475 | 409.000 |
| 188 | CORSO V. EMANUELE, 153 | CALTANISSETTA | 303.560 | 22.282 | 23.267 | 372.000 |
| 189 | VIALE DELLA REGIONE, 28 | CALTANISSETTA | 736.350 | 68.062 | 68.965 | 1.107.000 |
| 190 | PIAZZALE IPPOCRATE, 1 | SARTEANO | 479.225 | 38.251 | 39.944 | 644.000 |



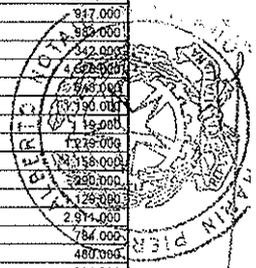
| New Assol Code | INDIRIZZO | COMUNE | Valore contabile al 31/03/2009 | ERV | Passing Rent | OMV |
|----------------|---|----------------------------|--------------------------------|-----------|--------------|------------|
| 192 | VIA ROMA, 5 | CAMPOBELLO DI LICATA | 235.275 | 15.729 | 16.425 | 261.000 |
| 195 | VIA POSCOLLE, 83 | UDINE | 1.458.972 | 115.335 | 120.437 | 2.101.000 |
| 196 | VIA SENIGALLIA-TRIBUNA | MANFREDONIA | 1.050.130 | 81.206 | 84.798 | 1.305.000 |
| 200 | VIA CASOLANI, 68 | CASOLE D'ELSA | 302.612 | 18.598 | 19.420 | 322.000 |
| 201 | VIA APPIA, 42 | SAN PRISCO | 1.200.218 | 85.465 | 89.246 | 1.380.000 |
| 202 | P.ZZA GARIBALDI | CITTA' DI CASTELLO | 3.175.688 | 277.953 | 290.249 | 4.791.000 |
| 203 | VIA MARTIRI DI KINDU | OSTUNI | 1.289.335 | 106.496 | 111.209 | 1.721.000 |
| 206 | PIAZZA IV NOVEMBRE | CANICATTI' | 3.059.631 | 166.578 | 210.756 | 3.092.000 |
| 210 | VIA DI SPUGNA, 2 | COLLE DI VAL D'ELSA | 4.270.001 | 398.766 | 416.407 | 6.829.000 |
| 211 | VIA ALLO', 12 | CASTELDACCIA | 233.210 | 18.629 | 19.453 | 312.000 |
| 212 | CORSO ITALIA, 39 | CATANIA | 710.672 | 45.887 | 47.917 | 790.000 |
| 216 | VIA V. EMANUELE, 21 | FAVARA | 481.647 | 37.629 | 39.294 | 612.000 |
| 217 | CORSO UMBERTO, 672-674 | FICARAZZI | 258.467 | 22.780 | 23.788 | 368.000 |
| 220 | PIAZZA CAVOUR, 15R | CASTELFIORENTINO | 1.302.026 | 137.701 | 143.793 | 2.365.000 |
| 221 | CORSO GARIBALDI, 35 | GROTTE | 184.314 | 16.711 | 17.450 | 273.000 |
| 222 | PIAZZA LINARES, 1 | LICATA | 533.673 | 45.035 | 47.027 | 728.000 |
| 224 | VIA U. FOSCOLO, 7 | MILENA | 119.072 | 13.404 | 13.997 | 218.000 |
| 227 | PIAZZA INGILLIERI, 8 | MONREALE | 508.896 | 33.109 | 34.574 | 541.000 |
| 228 | PIAZZA GARIBALDI, 3 | NARO | 191.892 | 20.552 | 21.462 | 341.000 |
| 229 | VIA REGINA MARGHERITA 1 | NISCEMI | 226.290 | 22.997 | 24.014 | 381.000 |
| 230 | VIA IV NOVEMBRE, 4 | CERTALDO | 1.055.714 | 114.988 | 120.075 | 1.952.000 |
| 232 | VIA L. DA VINCI, 268 | PALERMO | 1.818.367 | 163.073 | 170.287 | 2.725.000 |
| 233 | VIA AMM. RIZZO, 66 | PALERMO | 856.420 | 69.606 | 72.688 | 1.211.000 |
| 234 | VIA GALLETTI, 23 | PALERMO | 335.547 | 33.072 | 34.535 | 559.000 |
| 236 | VIA DEL MANDERINO, 22 | PALERMO | 454.252 | 40.335 | 42.120 | 668.000 |
| 237 | PIAZZA CASTELNUOVO | PALERMO | 472.978 | 45.835 | 47.862 | 796.000 |
| 240 | VIA TOSCO ROMAGNOLA, 8 | EMPOLI | 622.908 | 27.988 | 29.092 | 340.000 |
| 241 | CORSO DELLA REPUBBLICA, 135 | RAVANUSA | 236.646 | 20.103 | 20.992 | 340.000 |
| 242 | CORSO UMBERTO I, 9 | RIBERA | 353.126 | 32.098 | 33.518 | 521.000 |
| 243 | PIAZZA GARIBALDI, 3 | RIESI | 230.891 | 14.076 | 14.907 | 235.000 |
| 244 | PIAZZA V. EMANUELE 7 | SERRADIFALCO | 135.976 | 12.873 | 13.443 | 207.000 |
| 246 | CORSO UMBERTO I, 160 | SOMMATINO | 181.501 | 16.077 | 16.788 | 261.000 |
| 247 | VIA MATTEOTTI, 1 | GAMBASSI TERME | 181.399 | 18.002 | 18.798 | 306.000 |
| 251 | PIAZZA CAP. LONGHO, 8 | USTICA | 371.966 | 22.482 | 23.477 | 369.000 |
| 255 | VIA V. NICCOLO, 470 - LOCALITA' GRANAIOLO | CASTELFIORENTINO | 150.156 | 12.211 | 12.751 | 203.000 |
| 256 | CORSO NICOTERA, 2 - LOCALITA' NICASTRO | LAMEZIA TERME | 1.272.975 | 53.054 | 55.022 | 1.261.000 |
| 257 | VIA S. CATERINA - LOCALITA' NOCERA TIRINESE | NOCERA TIRINESE | 96.067 | 6.689 | 6.973 | 142.000 |
| 258 | PIAZZA FIORENTINO, 6-7 - LOCALITA' SAMBIASE | LAMEZIA TERME | 293.191 | 18.471 | 19.288 | 304.000 |
| 259 | LARGHETTO COL. CASSOLI | LAMEZIA TERME | 122.149 | 11.075 | 11.564 | 186.000 |
| 260 | PIAZZA DEL POPOLO, 65 | MONTEPERTOLI | 459.715 | 41.505 | 43.341 | 706.000 |
| 261 | VIA CIANFLONE | DECOLLATURA | 181.281 | 15.513 | 16.199 | 249.000 |
| 262 | VIA DEL MARE - LOCALITA' S. EUFEMIA | LAMEZIA TERME | 222.366 | 18.965 | 19.804 | 315.000 |
| 263 | VIA R. DE' MEDICI, 357 - LOCALITA' NICASTRO | LAMEZIA TERME | 264.804 | 21.662 | 22.620 | 361.000 |
| 265 | VIA GRAMSCI, 54 - LOCALITA' SAN ROMANO | MONTEPERTOLI | 498.944 | 18.808 | 19.235 | 504.000 |
| 268 | VIA MARCONI, 8 | CASTELGRANDE | 216.419 | 19.716 | 20.588 | 317.000 |
| 270 | VIA GIOVANNI DELLA CASA, 19 | BORGO SAN LORENZO | 758.073 | 67.202 | 70.175 | 1.149.000 |
| 271 | VIA GIOVANNI XXIII - LOCALITA' MARINELLA SARZANA | SARZANA | 229.343 | 21.635 | 22.593 | 374.000 |
| 275 | VIA DEI PECORI, 6-8 | FIRENZE | 21.082.037 | 1.757.340 | 1.835.083 | 32.041.000 |
| 280 | V. DI NOVOLI, 25-V. MARENZIO | FIRENZE | 2.361.880 | 141.606 | 147.870 | 2.528.000 |
| 282 | P.ZA CAVOUR-C.SO VITTORIA | NOVARA | 1.842.322 | 137.169 | 143.237 | 2.533.000 |
| 285 | VIA G. CARDUCCI, 11R | FIRENZE | 495.354 | 34.829 | 36.474 | 631.000 |
| 290 | VIALE PETRARCA, 128 | FIRENZE | 998.211 | 81.544 | 85.151 | 1.470.000 |
| 295 | VIA DI VITTORIO, 2 - LOCALITA' CASTELLINA SCALO | MONTECATINI | 476.418 | 38.096 | 39.771 | 649.000 |
| 305 | PIAZZA SAN LORENZO, 1/R | FIRENZE | 1.502.381 | 131.093 | 136.892 | 2.421.000 |
| 310 | VIA G. D'ANNUNZIO, 3C | FIRENZE | 743.234 | 63.442 | 66.249 | 1.139.000 |
| 315 | VIA A. DEL POLLAIUOLO, 198 | FIRENZE | 1.379.945 | 95.883 | 100.104 | 1.733.000 |
| 320 | POGGIO BRACCIOLINI, 14 | FIRENZE | 513.609 | 39.500 | 41.247 | 715.000 |
| 321 | CORSO GIULIO CESARE, 168 | TORINO | 1.443.377 | 111.383 | 116.290 | 1.968.000 |
| 325 | VIA MACHIAVELLI, 19 | SAN CASCIANO IN VAL DI PES | 868.882 | 50.815 | 53.063 | 866.000 |
| 335 | VIA L. GORI, 28 | PONTASSIEVE | 791.151 | 76.519 | 79.904 | 1.293.000 |
| 340 | P.ZZA GINORI, 18-19 | MONTECATINI | 1.822.649 | 170.707 | 178.259 | 2.970.000 |
| 345 | VIA CASTELLANI, VIA NINNA | FIRENZE | 672.478 | 53.656 | 56.029 | 993.000 |
| 356 | VIA ASTI, 26 - LOCALITA' MONTEPULCIANO STAZIONE | MONTEPULCIANO | 354.259 | 43.258 | 45.258 | 708.000 |
| 358 | VIA GARIBALDI | MISTERBIANCO | 509.235 | 31.814 | 33.221 | 515.000 |
| 365 | PIAZZA MAZZINI, 60 | BASTIA UMBRA | 459.173 | 37.749 | 39.419 | 542.000 |
| 370 | VIA CESARE BATTISTI, 17 | FOLIGNO | 2.757.716 | 274.170 | 286.299 | 4.688.000 |
| 371 | VIA DELLE LAME, 54 | BOLOGNA | 132.901 | 6.888 | 7.983 | 137.000 |
| 375 | VIA G. BECCHETTI, 8A - LOCALITA' SANTA MARIA DEGLI ANGELI | ASSISI | 854.720 | 67.836 | 70.839 | 1.034.000 |
| 380 | VIA FLAMINIA, 5 | SPOLETO | 667.483 | 55.159 | 58.643 | 948.000 |
| 385 | VIA BIOCCHI 41/D, ANG. VIA ROMA | FOLLONICA | 2.285.846 | 137.652 | 143.741 | 2.396.000 |
| 395 | VIA BARDELLONI, 62 | MONTEROTONDO MARITTIMO | 96.133 | 8.341 | 8.710 | 143.000 |
| 400 | PIAZZETTA J. DA VARAGINE, 10R | GENOVA | 788.106 | 82.579 | 86.232 | 1.507.000 |
| 415 | VIA CRISTOFORO COLOMBO, 34-36 | CASTIGLIONE DELLA PESCAIA | 2.921.272 | 140.559 | 170.050 | 2.493.000 |
| 416 | VIA CIACCI, 72 | PITIGLIANO | 299.156 | 27.200 | 28.403 | 458.000 |
| 425 | CENTRO IL GUALDO - LOCALITA' PUNTA ALA | CASTIGLIONE DELLA PESCAIA | 450.478 | 28.329 | 29.583 | 497.000 |
| 430 | PIAZZALE CAPITANO BRUCHI, 7 | CINIGIANO | 118.847 | 9.895 | 10.332 | 185.000 |
| 435 | P.TTA DEL MONTE, 4 | GROSSETO | 7.202.790 | 553.153 | 577.624 | 9.826.000 |
| 440 | CORSO FAGARE', 54 - LOCALITA' PAGANICO | CIVITELLA PAGANICO | 201.197 | 16.708 | 17.447 | 285.000 |
| 455 | VIALE TITTONI, 65 - LOCALITA' LA CONA | SAN FELICE CIRCEO | 461.143 | 38.811 | 39.840 | 624.000 |
| 460 | CORSO DELLA REPUBBLICA, 175 | LATINA | 4.313.824 | 368.191 | 384.480 | 6.541.000 |
| 461 | VIA TRENTO 00 | POGGIBONSI | 468.568 | 45.286 | 47.289 | 760.000 |
| 470 | CORSO V. EMANUELE II, 7 | SABAUDIA | 375.682 | 46.358 | 48.409 | 803.000 |
| 475 | VIA CAIROLI-SERRISTORI 9-15 | LIVORNO | 4.418.639 | 250.735 | 261.827 | 4.448.000 |
| 480 | VIA M. MASTACCHI, 4 | LIVORNO | 639.480 | 52.357 | 54.673 | 917.000 |
| 485 | CORSO MATTEOTTI, 139 | CECINA | 1.481.964 | 73.224 | 76.463 | 1.434.000 |
| 490 | PIAZZA DEI POPOLO, 40 | CASTAGNETO CARDUCCI | 241.818 | 18.751 | 19.581 | 320.000 |
| 495 | PIAZZA S. ANNA, 4 | POMARANCE | 211.399 | 16.266 | 16.986 | 272.000 |
| 500 | VIA ROMA, 118 | SALERNO | 2.267.544 | 155.422 | 162.297 | 2.996.000 |
| 505 | CORSO VITTORIO EMANUELE, 112 | SALERNO | 4.792.222 | 431.158 | 450.232 | 7.589.000 |
| 515 | VIA MAZZINI, 26 | VIETRI SUL MARE | 443.775 | 38.610 | 40.318 | 655.000 |
| 520 | CORSO UMBERTO I, 257 | CAVA DE' TIRRENI | 2.601.976 | 201.623 | 210.543 | 3.419.000 |
| 521 | CORSO GARIBAI DI | CASTELLAMMARE DI STABIA | 1.310.695 | 112.057 | 117.014 | 1.821.000 |
| 530 | VIA REGINA, 58 | MAIORI | 249.262 | 11.365 | 15.820 | 255.000 |
| 560 | VIA B. CHIOCCARELLI, 4 | NAPOLI | 765.387 | 65.216 | 68.101 | 1.119.000 |
| 565 | C.SO NOVARA 21/25 VIA PALERMO | NAPOLI | 557.459 | 98.071 | 102.410 | 1.672.000 |
| 570 | VIA STADERA A POGGIOREALE, 55 | NAPOLI | 846.683 | 70.015 | 73.113 | 1.206.000 |
| 580 | VIA PERGOLESII, 52 | POZZUOLI | 834.835 | 96.525 | 100.795 | 1.567.000 |



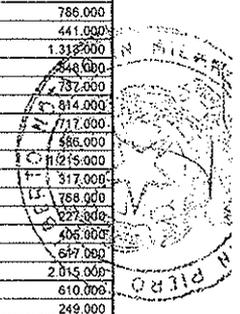
| New Asset Code | INDIRIZZO | COMUNE | Valore contabile al 31/03/2009 | ERV | Passing Rent | OMV |
|----------------|--|--------------------------|--------------------------------|-----------|--------------|------------|
| 585 | PIAZZA PRIMAVERA, 37 | POMIGLIANO D'ARCO | 1.403.251 | 120.330 | 125.654 | 1.957.000 |
| 590 | PIAZZA SAN ROCCO, 16 | BARANO D'ISCHIA | 809.143 | 64.944 | 67.817 | 1.085.000 |
| 593 | VIA XX SETTEMBRE, 12 | BUSTO ARSIZIO | 1.778.713 | 161.605 | 168.755 | 2.821.000 |
| 594 | PIAZZA ITALIA, 53 | CHIANCIANO TERME | 1.486.297 | 80.652 | 89.008 | 1.519.000 |
| 605 | VIA GRAMSCI, 113 | ROSIGNANO MARITTIMO | 757.260 | 43.319 | 45.235 | 756.000 |
| 610 | VIA P. MASCAGNI, 2 - LOCALITA' ROSIGNANO SOLVAY | ROSIGNANO MARITTIMO | 1.027.366 | 81.781 | 85.398 | 1.357.000 |
| 615 | PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTA', 2 | VOLTERRA | 802.637 | 60.362 | 63.032 | 1.054.000 |
| 620 | PIAZZA BERNARDINI, 4 | LUCCA | 7.776.368 | 582.499 | 608.268 | 10.590.000 |
| 625 | VIA BORGO GIANNOTTI, 191 | LUCCA | 752.724 | 56.918 | 59.438 | 1.003.000 |
| 640 | VIA CAVOUR, 17 | ALTOPASCIO | 551.082 | 31.066 | 32.440 | 563.000 |
| 645 | VIA GIOVANNI PASCOLI, 28 | BARGA | 315.700 | 25.974 | 27.123 | 433.000 |
| 650 | VIA VALLISNERI, 1 | CASTELNUOVO DI GARFAGNA | 502.806 | 43.717 | 45.651 | 742.000 |
| 655 | VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 21 | BAGNI DI LUCCA | 321.510 | 27.705 | 28.930 | 478.000 |
| 660 | VIA PESCIATINA, 311 - LOCALITA' ZONE | CAPANNOI | 838.284 | 59.591 | 62.227 | 995.000 |
| 661 | C.SO D'AZEGLIO - P.ZA BALLA | IVREA | 1.169.544 | 87.125 | 90.979 | 1.504.000 |
| 665 | PIAZZA ARANCI, 9 | MASSA | 2.622.327 | 227.284 | 237.339 | 4.001.000 |
| 670 | PIAZZA DUOMO, 41 | PIETRASANTA | 2.427.203 | 206.736 | 215.884 | 3.671.000 |
| 675 | PIAZZA MATTEOTTI, 6 - LOCALITA' QUERCETA | SERAVEZZA | 1.038.010 | 80.488 | 84.049 | 1.350.000 |
| 680 | PIAZZA MAZZINI, 8 | SERAVEZZA | 320.483 | 26.789 | 27.965 | 453.000 |
| 685 | VIA G. FARA, 39 | MILANO | 2.211.432 | 160.719 | 167.829 | 3.129.000 |
| 690 | VIA G. BONI, 24 | MILANO | 1.275.491 | 99.960 | 104.382 | 1.860.000 |
| 691 | PIAZZA GARIBALDI, 21 - LOCALITA' VADA | ROSIGNANO MARITTIMO | 379.922 | 25.328 | 26.448 | 437.000 |
| 695 | VIA LONDONIO, 20/A | MILANO | 1.126.315 | 64.033 | 66.866 | 1.214.000 |
| 710 | VIA VOLTURNO, 80 | BRUGHERIO | 298.537 | 23.172 | 24.197 | 408.000 |
| 725 | VIA ROSELLINI 16 | MILANO | 20.509.858 | 1.599.677 | 1.326.615 | 25.007.000 |
| 726 | VIA ROSELLINI 20 | MILANO | 8.097.856 | 446.734 | 466.497 | 8.270.000 |
| 730 | PIAZZA DEL POPOLO, 13 | MONTECATINI TERME | 2.840.734 | 219.132 | 228.826 | 3.679.000 |
| 746 | PIAZZA AMENDOLA N. 12 | SIENA | 8.698.426 | 667.957 | 696.567 | 12.034.000 |
| 750 | VIA ROMA, 14 - LOCALITA' BORGO A BUGGIANO | BUGGIANO | 345.254 | 23.951 | 25.011 | 407.000 |
| 755 | VIA SAN GIUSEPPE, 2 | CHIESINA UZZANESE | 474.327 | 32.996 | 34.455 | 554.000 |
| 765 | VIA ROMA, 54 | MONTEVARCHI | 1.796.773 | 155.108 | 161.970 | 2.688.000 |
| 780 | PIAZZA GARIBALDI, 79 - LOCALITA' AMBRA | BUCINE | 309.024 | 9.905 | 10.083 | 315.000 |
| 785 | VIA NAZIONALE, 11 | INCISA IN VAL D'ARNO | 304.991 | 34.650 | 36.183 | 598.000 |
| 790 | CORSO ITALIA, 45 | LATERINA | 181.559 | 10.028 | 11.092 | 181.000 |
| 800 | PIAZZA BIANCHI, 1 | FIGLINE VALDARNO | 846.707 | 75.065 | 78.385 | 1.275.000 |
| 810 | VIA MURA DI PONENTE | ORBETELLO | 1.891.518 | 127.486 | 133.126 | 2.207.000 |
| 815 | LUNGOMARE ANDREA DORIA, 49 - LOCALITA' PORTO ERCOLE | MONTE ARGENTARIO | 471.002 | 31.517 | 32.911 | 550.000 |
| 820 | VIA IV NOVEMBRE, 4 | MAGLIANO IN TOSCANA | 221.686 | 12.419 | 13.330 | 221.000 |
| 825 | CORSO UMBERTO I, 47-49-53-55 - LOCALITA' PORTO SANTO STEFANO | MONTE ARGENTARIO | 927.790 | 72.695 | 75.911 | 1.282.000 |
| 828 | VIA VENEZIA | SCORZE' | 734.637 | 60.053 | 62.710 | 1.044.000 |
| 835 | PIAZZA DEL MUNICIPIO, 1 | SORANO | 189.656 | 19.110 | 19.955 | 333.000 |
| 836 | CIS LOC. BOSCOFANGONE, 3 | NOLA | 614.918 | 48.576 | 50.725 | 785.000 |
| 840 | VIA BAGLIONI, 24 | PERUGIA | 3.621.741 | 172.648 | 206.505 | 3.644.000 |
| 850 | VIA VITTORIO EMANUELE, 57 | CASTIGLIONE DEL LAGO | 745.985 | 62.404 | 65.165 | 1.071.000 |
| 855 | VIA XX SETTEMBRE, 21 | MAGIONE | 364.539 | 37.285 | 38.935 | 624.000 |
| 860 | VIA ROMA, 8 | PASSIGNANO SUL TRASIMENO | 306.786 | 27.812 | 29.042 | 471.000 |
| 865 | VIA ROMA, 29 | TUORO SUL TRASIMENO | 204.417 | 16.218 | 16.935 | 272.000 |
| 870 | VIA MARCONI, 10 | MARCIANO | 387.616 | 30.092 | 31.423 | 500.000 |
| 875 | P.ZZA G. MAZZINI, 25 - LOCALITA' TAVERNELLE UMBRIA | PANICALE | 339.300 | 34.729 | 36.265 | 581.000 |
| 885 | VIA XX SETTEMBRE, 77 | PERUGIA | 7.113.645 | 574.250 | 599.655 | 10.342.000 |
| 890 | VIA PUCCINI, 84 - LOCALITA' PONTE FELCINO | PERUGIA | 739.973 | 67.672 | 70.666 | 1.209.000 |
| 895 | PIAZZA DELLA REPUBBLICA, 9 - LOCALITA' PIEVE DI SINALUNGA | SINALUNGA | 624.289 | 52.030 | 54.332 | 857.000 |
| 905 | VIA VITTORIO EMANUELE, 18 - LOCALITA' BETTOLLE | SINALUNGA | 433.246 | 42.355 | 44.260 | 705.000 |
| 910 | SOBBORGO GARIBALDI, 6 | RAPOLANO TERME | 851.992 | 30.992 | 38.805 | 633.000 |
| 915 | VIALE MAZZINI, 93 - LOCALITA' TORRITA STAZIONE | TORRITA DI SIENA | 753.021 | 56.084 | 58.585 | 933.000 |
| 925 | CORSO ITALIA, 77 | PIOMBINO | 3.935.523 | 384.015 | 401.003 | 6.502.000 |
| 930 | VIA V. EMANUELE, 38 | SAN VINCENZO | 1.276.228 | 98.254 | 102.601 | 1.701.000 |
| 935 | VIA LEPORATTI, 2 | SUVERETO | 350.294 | 21.084 | 22.017 | 357.000 |
| 940 | VIA INDIPENDENZA, 110 - LOCALITA' VENTURINA | CAMPAGLIA MARITTIMA | 671.924 | 51.327 | 53.596 | 880.000 |
| 945 | LUNGARNO PACINOTTI, 9 | PISA | 4.183.742 | 273.853 | 285.966 | 4.894.000 |
| 955 | VIA DE AMICIS, 127 - LOCALITA' ARENA PISANA | SAN GIULIANO TERME | 237.791 | 22.626 | 23.627 | 386.000 |
| 960 | PIAZZA CAVALLOTTI, 4 | CALCI | 139.623 | 12.403 | 12.952 | 211.000 |
| 965 | CORSO MATTEOTTI, 93 | CASCINA | 534.538 | 42.844 | 44.739 | 712.000 |
| 970 | VIA GARIBALDI, 54 - LOCALITA' FORCOLI | PALAJA | 278.096 | 10.685 | 10.986 | 275.000 |
| 975 | LARGO P. GORI, 5 - LOCALITA' NAVACCHIO | CASCINA | 949.486 | 47.337 | 51.389 | 941.000 |
| 980 | VIA DELLA MISERICORDIA, 90 | PONTERERA | 1.198.309 | 96.649 | 100.925 | 1.674.000 |
| 985 | LARGO PERCY SHELLY, 4 | SAN GIULIANO TERME | 507.752 | 27.658 | 32.123 | 524.000 |
| 990 | PIAZZA DUOMO, 8 | PISTOIA | 4.899.436 | 490.530 | 512.230 | 8.828.000 |
| 1000 | PIAZZA BERNI, 27 | LAMPORECCHIO | 574.042 | 49.519 | 51.769 | 817.000 |
| 1005 | VIA FIORENTINA, 682 - LOCALITA' BOTTEGONE | PISTOIA | 17.017 | 99.975 | 104.398 | 1.679.000 |
| 1006 | SPALTO MARENGO-PALAZZO PACIO | ALESSANDRIA | 1.032.286 | 88.344 | 92.253 | 1.554.000 |
| 1007 | C.SO GARIBALDI | FOGGIA | 3.837.154 | 266.874 | 278.690 | 4.597.000 |
| 1030 | PIAZZA DELLA CISTERNA, 9-10 | SAN GIMIGNANO | 1.055.410 | 99.197 | 103.585 | 1.758.000 |
| 1045 | VIA GARIBALDI/ANG. P.ZZA CAVOUR | PORTOFERRAIO | 2.295.387 | 164.983 | 172.281 | 3.228.000 |
| 1050 | PIAZZA UMBERTO I, 12 - LOCALITA' MARCIANA ELBA | MARCIANA | 157.542 | 12.843 | 13.411 | 228.000 |
| 1055 | VIALE VADI, 1 | MARCIANA MARINA | 612.523 | 41.575 | 43.415 | 723.000 |
| 1060 | VIA VENEZIA, 19 - LOCALITA' MARINA DI CAMPO | CAMPO NELL'ELBA | 1.355.325 | 84.738 | 88.487 | 1.476.000 |
| 1080 | VIA STROZZI, 99 | PRATO | 764.793 | 67.826 | 70.826 | 1.172.000 |
| 1110 | VIA DELLA CRESCIA, 224 - LOCALITA' SAN PIERO A PONTI | CAMPI BISENZIO | 872.499 | 91.785 | 95.846 | 1.574.000 |
| 1115 | PIAZZA CAVALLOTTI, 8 | SIGNA | 733.382 | 59.236 | 61.856 | 1.032.000 |
| 1125 | VIA DEL CORSO 232 | ROMA | 57.049.801 | 3.958.080 | 4.133.180 | 86.615.000 |
| 1130 | VIA ARENULA, 16 | ROMA | 2.151.631 | 147.478 | 154.002 | 2.817.000 |
| 1131 | VIA IFATINA, 88 | FIRENZE | 132.020 | 10.293 | 10.748 | 169.000 |
| 1135 | VIA OSTIENSE, 8F | ROMA | 1.636.635 | 140.421 | 146.633 | 2.604.000 |
| 1140 | V. LUSCOLANA, 316/M CAPITOLINO | ROMA | 2.004.753 | 177.159 | 184.995 | 3.327.000 |
| 1150 | VIA LEONE IV, 32 | ROMA | 868.489 | 65.107 | 67.987 | 1.191.000 |
| 1155 | PIAZZA NAVIGATORI, 8b | ROMA | 1.066.134 | 89.883 | 93.859 | 1.671.000 |
| 1156 | VIA IMI NIONI | ATENA LUCANA | 796.071 | 71.641 | 74.810 | 1.158.000 |
| 1165 | CORSO GIACOMO MATTEOTTI, 15 | ASCIANO | 632.278 | 49.795 | 51.998 | 850.000 |
| 1170 | PIAZZA MATTEOTTI, 19 | BUONCONVENTO | 579.358 | 39.291 | 41.029 | 683.000 |
| 1175 | VIA TRINTELE TRISTE, 19 | CASTELLINA IN CHIANTI | 498.384 | 25.212 | 31.305 | 510.000 |
| 1180 | P.ZA MATTEOTTI, 28 | CHIUSDINO | 219.400 | 19.710 | 20.582 | 335.000 |
| 1190 | VIA RICCIOLI, 86 | GAIOLE IN CHIANTI | 360.647 | 28.378 | 29.633 | 494.000 |
| 1195 | VIA MATTEOTTI, 47 | MONTALCINO | 615.300 | 49.868 | 52.074 | 858.000 |
| 1205 | VIA ROMA, 29/R | MONTEPULCIANO | 581.823 | 43.101 | 45.008 | 737.000 |
| 1210 | VIA MASSETANA, 17 - LOCALITA' ROSIA | SOVICILLE | 369.323 | 22.133 | 23.112 | 375.000 |
| 1215 | VIA DANTE ALIGHIERI, 32 | SAN QUIRICO D'ORCIA | 614.131 | 47.607 | 49.713 | 811.000 |



| New Asset Code | INDIRIZZO | COMUNE | Valore contabile al 31/03/2009 | ERV | Passing Rent | OMV |
|----------------|---|-------------------------|--------------------------------|-----------|--------------|------------|
| 1220 | VIA ROMANA, 28 - LOCALITA' TORRENIERI | MONTALCINO | 399.624 | 35.118 | 36.672 | 610.000 |
| 1225 | VIALE CAVOUR, 150 | SIENA | 895.498 | 69.169 | 72.229 | 1.228.000 |
| 1235 | VIA MALAVOLTI, 11-15 | SIENA | 6.430.089 | 527.043 | 550.359 | 9.622.000 |
| 1240 | VIA MONTANINI, 76-82 | SIENA | 6.825.188 | 610.832 | 533.430 | 9.333.000 |
| 1261 | VIA XXX GENNAIO, 78 | TRAPANI | 693.188 | 54.784 | 57.207 | 922.000 |
| 1262 | VIA MANZONI, 77 - LOCALITA' CASA SANTA | ERICE | 449.473 | 33.894 | 35.393 | 556.000 |
| 1310 | VIA FRANCI, 20 | SIENA | 8.454.185 | 591.778 | 617.958 | 10.688.000 |
| 1315 | VIA CENTOSTELLE, 7-6/B | FIRENZE | 684.190 | 58.938 | 61.545 | 1.064.000 |
| 1317 | P.ZZA CAVOUR | VERCELLI | 1.353.619 | 109.993 | 114.859 | 2.001.000 |
| 1335 | VIA MAZZINI, 23 | SIENA | 59.659.245 | 4.079.050 | 4.069.747 | 64.091.000 |
| 1375 | VIA PIAN D'OVILE N. 76 - 80 E 116 | SIENA | 2.293.136 | 211.366 | 220.716 | 4.207.000 |
| 1385 | VIA LUNGONERA, 72 | TERNI | 679.225 | 65.445 | 68.340 | 1.137.000 |
| 1380 | CORSO UMBERTO I, 10 | ACQUASPARTA | 261.178 | 22.925 | 23.940 | 380.000 |
| 1395 | VIA DELLA REPUBBLICA, 92 | AMELIA | 288.915 | 23.552 | 24.594 | 395.000 |
| 1405 | VIA GARIBALDI, 24 | ORVIETO | 838.620 | 43.429 | 49.807 | 854.000 |
| 1410 | CSO GARIBALDI-VIA CAVALLOTTI | VIAREGGIO | 3.802.083 | 347.637 | 363.016 | 6.076.000 |
| 1411 | VIA DANTE ALIGHIERI | ROCCASTRADA | 314.345 | 27.621 | 28.843 | 467.000 |
| 1420 | VIALE COLOMBO, 156 - LOCALITA' LIDO DI CAMAIORE | CAMAIORE | 2.009.688 | 135.414 | 141.405 | 2.389.000 |
| 1425 | VIA VITTORIO EMANUELE, 159 | CAMAIORE | 842.925 | 52.467 | 54.788 | 884.000 |
| 1445 | C.SO V. EMANUELE, 44 | TARQUINIA | 374.368 | 29.232 | 30.525 | 499.000 |
| 1450 | CORSO MALINGRI, 46 | BAGNOLO PIEMONTE | 220.198 | 18.321 | 19.132 | 320.000 |
| 1455 | CORSO SUSA, 27 | RIVOLI | 1.420.483 | 153.200 | 159.977 | 2.740.000 |
| 1460 | VIA MAZZINI, 14/16 | TORINO | 9.417.294 | 824.856 | 861.347 | 14.706.000 |
| 1465 | VIA DEI ROSSI, 41-43 | SIENA | 4.141.654 | 325.833 | 340.247 | 5.940.000 |
| 1466 | CORSO SIRACUSA, 154 B | TORINO | 1.704.515 | 161.701 | 168.855 | 2.928.000 |
| 1468 | PIAZZA KENNEDY, 7 | RAVENNA | 2.576.997 | 177.292 | 185.135 | 3.230.000 |
| 1480 | VIA LIVORNESE, 122E | LASTRA A SIGNA | 1.004.615 | 80.809 | 84.384 | 1.378.000 |
| 1485 | VIA COLA DI RIENZO, 240 | ROMA | 5.484.265 | 443.985 | 463.626 | 8.550.000 |
| 1486 | VIA QUINTO SETTANO, 15 BIS | SIENA | 585.995 | 41.481 | 43.316 | 743.000 |
| 1490 | VIA PASCUCCI, 22 - LOCALITA' ALBINIA | ORBETELLO | 1.164.159 | 89.412 | 93.368 | 1.542.000 |
| 1495 | VIA G. DAL BORRO, 3 - LOCALITA' SAN GIUSTINO VALDARNO | LORO CIUFFENNA | 234.972 | 15.494 | 16.179 | 261.000 |
| 1505 | VIA AURELIA ANGOLO VIA GARIBALDI - LOCALITA' TORRE DEL LAGO P | VIAREGGIO | 789.190 | 56.810 | 59.323 | 978.000 |
| 1510 | VIA S. MARGHERITA, 11 | MILANO | 25.682.764 | 1.991.840 | 1.997.510 | 37.208.000 |
| 1525 | PIAZZA DANTE, 21 - V. MAMELI - LOCALITA' CHIUSI SCALO | CHIUSI | 1.508.249 | 132.705 | 138.576 | 2.302.000 |
| 1530 | CORSO TACITO, 38 | TERNI | 4.289.102 | 293.427 | 306.408 | 5.226.000 |
| 1541 | VIA BELISARIO CORENZIO, 5 | SALERNO | 861.477 | 75.922 | 79.281 | 1.299.000 |
| 1561 | VIA C.PORTUENSI 479- | ROMA | 2.266.596 | 183.211 | 191.316 | 3.353.000 |
| 1565 | CORSO GIOVANNI XXIII, 39 | APRILIA | 1.347.824 | 114.110 | 119.158 | 1.894.000 |
| 1568 | VIA CARDUCCI, 5 | FORTE DEI MARMI | 4.652.100 | 350.050 | 365.536 | 6.159.000 |
| 1569 | PIAZZA PLEBISCITO, 3 | CITTA' DELLA PIEVE | 290.366 | 19.049 | 19.891 | 328.000 |
| 1570 | VIA MATTEOTTI, 71 | LUCIGNANO | 228.654 | 16.202 | 16.919 | 272.000 |
| 1574 | VIA ALIGHIERI 2 | PORDENONE | 875.704 | 86.745 | 90.582 | 1.568.000 |
| 1582 | VIALE CARDUCCI 106 - LOCALITA' ARDORE MARINA | ARDORE | 328.081 | 30.777 | 32.139 | 507.000 |
| 1583 | VIA NAZIONALE 56 - LOCALITA' SALINE IONICHE | MONTEBELLO JONICO | 359.822 | 27.064 | 28.261 | 446.000 |
| 1585 | CORSO UMBERTO I 132 | BRANCALEONE | 282.275 | 23.417 | 24.453 | 366.000 |
| 1587 | VIA TORRIONE 81 | REGGIO DI CALABRIA | 1.866.195 | 131.045 | 136.643 | 2.219.000 |
| 1590 | VIA COPPOLA 39 | OPPIDO MAMERTINA | 178.502 | 16.291 | 19.100 | 289.000 |
| 1592 | CORSO UMBERTO I 196 | BOVA MARINA | 269.097 | 15.025 | 16.252 | 267.000 |
| 1601 | VIA COCCHI/VIA SANTELLI | FIRENZE | 1.467.885 | 209.059 | 218.307 | 3.788.000 |
| 1602 | VIA SAN MARTINO 27 | ANCONA | 3.600.083 | 245.668 | 256.536 | 4.312.000 |
| 1603 | VIALE TOSELLI 60 75 | SIENA | 7.929.458 | 584.845 | 610.718 | 10.311.000 |
| 1604 | VIA DELL AGRICOLTURA - | MONTEMURLO | 1.294.208 | 94.394 | 98.570 | 1.547.000 |
| 1605 | VIA CANOVA, 35-37 | MILANO | 8.310.518 | 564.866 | 589.855 | 10.383.000 |
| 1607 | VIA CESTELLINI, 13 | PERUGIA | 1.860.475 | 120.900 | 126.248 | 2.101.000 |
| 1608 | LARGO MOLINETTO 2 | MONZA | 2.357.908 | 328.796 | 343.342 | 5.869.000 |
| 2622 | PIAZZA DELL'ABBADIA, 7 | SIENA | 9.138.848 | 593.825 | 620.095 | 10.830.000 |
| 5145 | VIA MAZZINI 25 | CANCELLO ED ARNONE | 207.631 | 22.045 | 23.020 | 361.000 |
| 5265 | VIA SETTE PONTI 11 | REGGELLO | 223.193 | 20.581 | 21.502 | 351.000 |
| 5341 | PIAZZALE GENOVA 5 | PIACENZA | 792.897 | 54.901 | 57.330 | 964.000 |
| 5352 | PODERE LA VIGNA | CASTELNUOVO BERARDENGA | 388.399 | 36.221 | 37.824 | 674.000 |
| 5910 | PIAZZA SALVO D'ACQUISTO 1 | RIO MARINA | 381.035 | 33.474 | 34.954 | 581.000 |
| 6205 | VIA ALDO MORO, 11/15 | SIENA | 54.467.813 | 3.814.371 | 3.780.281 | 56.923.000 |
| 10001 | PIAZZA XX SETTEMBRE | CERRETO GUIDI | 402.820 | 38.687 | 40.377 | 650.000 |
| 10202 | VIA RIVA VILLASANTA - LOCALITA' VILLASANTA | CAGLIARI | 397.876 | 36.806 | 38.434 | 617.000 |
| 10204 | VIALE PINTURICCHIO 5 | ROMA | 1.427.065 | 106.254 | 110.954 | 2.025.000 |
| 10261 | VIA MAGRETTI, 1A | PADERNO DUGNANO | 1.157.332 | 44.998 | 63.299 | 1.148.000 |
| 10278 | VIA GRANDI, 4 | MOLTENO | 391.121 | 34.525 | 36.052 | 599.000 |
| 10279 | VIA LIBERTA, 1 | VEDANO AL LAMBRO | 1.231.947 | 66.091 | 73.015 | 1.276.000 |
| 10284 | VIA CAVOUR, 9 | QUINZANO D'OGGIO | 831.149 | 52.681 | 55.011 | 947.000 |
| 10286 | C.SO V. EMANUELE, 108 | CREMONA | 679.086 | 54.038 | 56.428 | 839.000 |
| 10287 | PIAZZA GARIBALDI, 18 | CARAVAGGIO | 253.412 | 19.278 | 20.130 | 342.000 |
| 10288 | VIA DON LUIGI PALAZZOLO, 18-24 | BERGAMO | 3.128.177 | 249.537 | 260.576 | 4.628.000 |
| 10289 | LARGO EUROPA | DALMINE | 428.386 | 37.311 | 38.962 | 648.000 |
| 10301 | VIA D'AQUINO | TARANTO | 869.412 | 70.891 | 74.027 | 1.190.000 |
| 10524 | CORSO UMBERTO I, 198 | ACQUASPARTA | 15.231 | 1.148 | 1.199 | 19.080 |
| 10532 | PIAZZA VITTORIO EMANUELE II N.9 | MONCALIERI | 663.904 | 71.271 | 74.424 | 1.129.000 |
| 10605 | VIA VITTORIO EMANUELE N.10 - LOCALITA' SETTIMELLO | CALENZANO | 2.785.906 | 243.807 | 254.592 | 4.158.000 |
| 10624 | VIA SCORNIGIANA - LOCALITA' OSPEDALETTO | PISA | 204.892 | 16.541 | 17.273 | 320.000 |
| 10706 | LOCALITA' GRAND CHEMIN N. 32 | SAINT CHRISTOPHE | 634.302 | 64.060 | 66.894 | 1.268.000 |
| 10707 | PIAZZA E. CHANOUX N.51 | AOSTA | 1.837.358 | 157.970 | 164.958 | 2.914.000 |
| 10955 | VIA BERNARDO GAETA | SALERNO | 506.184 | 45.150 | 47.147 | 784.000 |
| 10971 | VIALE PI FRANCA 186-188-190 | LIVORNO | 278.525 | 27.040 | 28.237 | 467.000 |
| 10994 | GALLERIA DI LIII CANTINE, 2/B | GREVE IN CHIANTI | 282.424 | 19.198 | 20.047 | 334.000 |
| 11123 | VIA IMBINANI 2 | CANOSA DI PUGLIA | 465.676 | 42.648 | 44.535 | 696.000 |
| 11126 | P.ZZA COSTADURA | GALATONE | 578.241 | 58.623 | 61.217 | 957.000 |
| 11127 | VIA V. EMANUELE III | MARUGGIO | 306.552 | 27.895 | 29.130 | 467.000 |
| 11128 | V. NORMANNO ANCI V. GARMINE | MESAGNE | 209.241 | 15.822 | 16.522 | 259.000 |
| 11129 | VIA REGINA MARGHERITA, 25 | RACALE | 271.108 | 20.772 | 21.691 | 355.000 |
| 11130 | PIAZZA ARMANDO DIAZ, 21 | SOGLIANO CAVOUR | 154.941 | 13.905 | 14.520 | 225.000 |
| 11208 | CORSO ROMA 8/11/12 | CASTIGLIONE IN TEVERINA | 206.427 | 18.744 | 19.573 | 318.000 |
| 11269 | PIAZZA A. MORO | CASERTA | 3.452.433 | 268.590 | 280.472 | 4.650.000 |
| 11270 | VIA PAIXOVA, 28 | MILANO | 7.956.424 | 644.053 | 672.545 | 11.668.000 |
| 11271 | VIA D'ANNUNZIO, 48/50 | PESCARA | 5.237.999 | 452.952 | 472.990 | 8.089.000 |
| 11272 | VIA SALCETO 99 | POGGIBONSI | 4.294.580 | 388.192 | 405.365 | 6.638.000 |
| 11273 | VIA ROMA, VIA PARINI, VIA SII NA | PRATO | 8.889.022 | 713.051 | 744.595 | 12.764.000 |
| 11274 | VIA PICO DELLA MIRANDOLA, 14 | ROMA | 943.261 | 74.593 | 77.893 | 1.373.000 |
| 11278 | PIAZZA GRAMSCI | RADICONOLI | 297.018 | 24.469 | 25.573 | 421.000 |



| New Asset Code | INDIRIZZO | COMUNE | Valore contabile al 31/03/2009 | ERV | Passing Rent | OMV |
|----------------|--|----------------------------|--------------------------------|-----------|--------------|------------|
| 11288 | P.ZZA SCALA - VIA ANFITEATRO 4 | VERONA | 3.416.923 | 258.247 | 269.671 | 4.967.000 |
| 11289 | VIA N. DELL'ARCA 221 | BARI | 18.363.091 | 1.113.161 | 1.162.406 | 19.086.000 |
| 11290 | VIA LIPPO MEMMI 7/9 | SIENA | 5.570.980 | 322.381 | 336.642 | 5.699.000 |
| 11305 | VIA ARGENTO, 6 | LECCE | 234.876 | 19.850 | 20.728 | 343.000 |
| 11369 | VIA NAZARIO SAURO, 55 | LECCE | 570.634 | 46.343 | 48.393 | 782.000 |
| 11372 | STR. PROV. LE LECCE-SURBO ZONA IND. | LECCE | 14.723.113 | 1.392.895 | 1.381.788 | 22.259.000 |
| 11385 | VIA TRIPOLI, 23 | ARADEO | 285.362 | 24.698 | 25.790 | 399.000 |
| 11386 | VIA ROMA, 36 | ARNESANO | 61.059 | 6.973 | 7.282 | 115.000 |
| 11387 | VIALE DELLA REPUBBLICA, 90 | BARI | 804.922 | 82.728 | 86.387 | 1.378.000 |
| 11388 | VIA CALEFATI, 187 | BARI | 1.852.654 | 156.107 | 163.013 | 2.732.000 |
| 11391 | PIAZZA CAIROLI, 17 | BRINDISI | 2.650.157 | 212.136 | 221.520 | 3.536.000 |
| 11393 | VIA ROMA, 45/47 | FASANO | 221.876 | 20.518 | 21.426 | 332.000 |
| 11394 | VIA ONORATO, 39/38 | FOGGIA | 1.059.715 | 84.004 | 87.720 | 1.422.000 |
| 11395 | PIAZZA S. PIETRO, 15 | GALATINA | 2.200.050 | 202.884 | 211.860 | 3.327.000 |
| 11396 | VIA G. VERDI 14 /P. ZZA OROZZO | LECCE | 4.658.792 | 374.567 | 391.137 | 6.445.000 |
| 11397 | LOCALITA' COMMENDA | LECCE | 510.000 | 103.500 | 108.079 | 1.744.000 |
| 11398 | PIAZZA CESARE BATTISTI, 3 | NARDO' | 593.224 | 64.091 | 66.926 | 1.047.000 |
| 11400 | VIA UMBERTO I, 14 | NOVOLI | 300.013 | 28.545 | 29.807 | 459.000 |
| 11401 | VIA MONTI, 102 ANG. VIA VESPUCCI | PORTO CESAREO | 322.759 | 20.962 | 21.889 | 352.000 |
| 11402 | VIA XX SETTEMBRE, 34/36 | PULSANO | 182.697 | 16.159 | 16.874 | 262.000 |
| 11403 | PIAZZA DELLA REPUBBLICA | SANNICOLA | 136.049 | 14.405 | 15.042 | 238.000 |
| 11404 | VIA DANTE, 48 | SAN CESARIO DI LECCE | 321.787 | 31.421 | 32.811 | 509.000 |
| 11407 | VIA LECCE, 35 | SURBO | 142.666 | 23.327 | 24.359 | 384.000 |
| 11408 | VIA D'AGUINO, 111 | TARANTO | 4.572.148 | 364.168 | 380.278 | 6.165.000 |
| 11409 | VIA ROSSINI, 20 | TRANI | 660.367 | 68.575 | 71.609 | 1.133.000 |
| 11431 | VIA LIPPO MEMMI, 14 | SIENA | 4.050.647 | 311.539 | 325.321 | 5.680.000 |
| 40006 | CORSO GARIBALDI, 46/48 | NOVELLARA | 740.039 | 50.212 | 52.433 | 864.000 |
| 40007 | CORSO MAZZINI, 37 | CORREGGIO | 866.706 | 49.902 | 52.109 | 888.000 |
| 40013 | LARGO CAIROLI, 1 | MILANO | 11.932.466 | 952.671 | 994.816 | 18.900.000 |
| 40021 | PALAZZO DEI GIGNI | BASIGLIO | 1.216.135 | 94.747 | 98.939 | 1.696.000 |
| 40024 | PIAZZA CAVOUR, 5 | BAREGGIO | 640.918 | 60.077 | 62.735 | 1.054.000 |
| 40025 | PIAZZA CAVOUR, 3 | ROVERBELLA | 613.164 | 22.153 | 59.500 | 1.001.000 |
| 40026 | PIAZZA CORNELIO, 9 | OSTIGLIA | 480.148 | 44.780 | 46.761 | 775.000 |
| 40027 | PIAZZA CORTE FERRARIO, 1 | RODANO | 783.479 | 45.781 | 47.805 | 805.000 |
| 40029 | PIAZZA UGO DALLO', 28 | CASTIGLIONE DELLE STIVIERI | 1.301.631 | 92.232 | 96.312 | 1.588.000 |
| 40030 | PIAZZA DEI TRIBUNALI, 6 | BOLOGNA | 722.320 | 45.891 | 47.921 | 814.000 |
| 40034 | PIAZZA GARIBALDI, 63 | CASTEL D'ARIO | 327.028 | 27.897 | 29.131 | 479.000 |
| 40035 | PIAZZA G. GARIBALDI, 9 | VOLTA MANTOVANA | 380.082 | 28.994 | 30.277 | 505.000 |
| 40037 | PIAZZA ITALIA, 3 | COMMESSAGGIO | 291.032 | 29.736 | 31.051 | 527.000 |
| 40043 | P. ZZA MATTEOTTI, 38 | GONZAGA | 602.793 | 37.260 | 38.909 | 635.000 |
| 40045 | P. ZZA MATTEOTTI, 6 ANG. VIA ROMA | CANNETO SULL'OGGIO | 544.453 | 39.490 | 41.237 | 680.000 |
| 40049 | PIAZZA DI PORTA MASCARELLA, 7 | BOLOGNA | 1.250.728 | 60.689 | 73.542 | 1.293.000 |
| 40051 | PIAZZA DELLA REPUBBLICA, 10 - LOCALITA' GOVERNOLO | RONCOFERRARO | 165.509 | 10.470 | 10.933 | 179.000 |
| 40052 | PIAZZA RISORGIMENTO, 3 | REDONDESCO | 207.871 | 13.152 | 13.734 | 231.000 |
| 40053 | PIAZZA ROMA, 5 | ZIBIDO SAN GIACOMO | 581.744 | 81.264 | 84.859 | 1.437.000 |
| 40055 | P. ZZA S. GIOVANNI, 60 | CISLIANO | 381.584 | 26.562 | 27.737 | 474.000 |
| 40062 | PIAZZA DELLA VITTORIA, 10 | MEDOLE | 433.757 | 28.459 | 29.718 | 503.000 |
| 40063 | PIAZZA XXI LUGLIO, 34 | ROBECCO SUL NAVIGLIO | 685.092 | 67.124 | 70.093 | 1.192.000 |
| 40064 | PIAZZA XXIII APRILE, 13 | POMPONESCO | 171.846 | 7.959 | 8.611 | 173.000 |
| 40069 | STRADA PROVINCIALE FERRARESE, 11 | CARBONARA DI PO | 172.622 | 11.358 | 11.860 | 200.000 |
| 40072 | VIA RIMEMBRANZE, 17 - LOCALITA' CIOGNARA | VIADANA | 196.517 | 19.412 | 20.270 | 343.000 |
| 40083 | VIA BAGGIO | CUSAGO | 654.910 | 49.698 | 51.895 | 854.000 |
| 40084 | VIA BARONCHELLI, 2 | CARPENEDOLO | 939.987 | 77.278 | 80.696 | 1.324.000 |
| 40088 | VIA BENEDETTO CROCE, 15 | TREZZANO SUL NAVIGLIO | 1.096.896 | 95.152 | 99.361 | 1.683.000 |
| 40089 | VIA BERENGARIO, 8/10 | CARPI | 2.358.190 | 185.304 | 193.501 | 3.243.000 |
| 40090 | VIA BERNOCCHI, 9 | VILLA CARCINA | 889.839 | 100.195 | 104.627 | 1.750.000 |
| 40093 | VIA BREDA, 13 | SUSTINENTE | 254.492 | 21.215 | 22.154 | 376.000 |
| 40094 | VIA BROSETA, 104 | BERGAMO | 1.732.339 | 129.302 | 135.022 | 2.350.000 |
| 40096 | VIA PONTI CARMINE, 14 | VERMEZZO | 331.557 | 25.339 | 26.460 | 442.000 |
| 40109 | VIA CERCA, 1 | SETTALA | 543.181 | 48.398 | 50.539 | 839.000 |
| 40111 | VIA CESARE BATTISTI, 35 | RONCOFERRARO | 269.398 | 16.490 | 17.219 | 284.000 |
| 40113 | VIA CIRCONVALLAZIONE, 60 | PONTI SUL MINCIO | 270.588 | 22.200 | 23.182 | 388.000 |
| 40114 | STRADA STATALE DELLA CISA, 66 - LOCALITA' CERESE DI VIRGILIO | VIRGILIO | 1.910.076 | 171.277 | 178.854 | 2.941.000 |
| 40115 | VIA CREMONA, 25-27-29-20/A | MANTOVA | 471.489 | 43.399 | 45.319 | 786.000 |
| 40116 | VIA F. CRISPI, 70 | MARCARIA | 386.260 | 25.488 | 26.616 | 441.000 |
| 40117 | VIA CRISTEI, 1 | SEGRATE | 1.291.743 | 75.127 | 78.451 | 1.318.000 |
| 40126 | VIA DELLA LIBERTA', 16 | ASOLA | 808.620 | 50.279 | 52.503 | 1.248.000 |
| 40127 | VIA DELLA REPUBBLICA, 4 | CAVRIAGO | 735.615 | 39.759 | 45.501 | 782.000 |
| 40132 | VIA DUCHESSA MARIANNA, 2 | BESATE | 398.581 | 46.455 | 48.510 | 814.000 |
| 40138 | VIA EMILIA, 378 - LOCALITA' IDICE | SAN LAZZARO DI SAVENA | 552.194 | 40.556 | 42.350 | 717.000 |
| 40139 | VIA EMILIA ALL'OSPIZIO, 66 - LOCALITA' REGGIO EMILIA | REGGIO NELL'EMILIA | 449.428 | 32.149 | 33.571 | 586.000 |
| 40141 | VIA FELICE CAVALLOTTI, 36 | MIRANDOLA | 889.947 | 69.853 | 72.943 | 1.025.000 |
| 40142 | VIA MONTANARI, 6 | ACQUANEGRA SUL CHIESE | 233.210 | 18.012 | 18.809 | 317.000 |
| 40146 | VIA FERRI, 80 | SAN BENEDETTO PO | 775.211 | 35.287 | 44.174 | 768.000 |
| 40148 | VIA F. FILZI, 31/A - LOCALITA' VILLA SAVIOLA | MOTTEGGIANA | 166.403 | 13.092 | 13.672 | 227.000 |
| 40150 | VIA AMENDOLA, 17 | CAMPEGINE | 269.186 | 23.697 | 24.746 | 406.000 |
| 40151 | VIA FERRARI, 5 | MARMIROLO | 465.386 | 36.285 | 37.890 | 697.000 |
| 40153 | VIA LEOPARDI, 21 | PORTO MANTOVANO | 1.558.233 | 118.372 | 123.609 | 2.015.000 |
| 40154 | VIA GARIBALDI, 70 | SAN MARTINO DALL'ARGINE | 145.829 | 33.151 | 34.618 | 610.000 |
| 40156 | VIA G. GARIBALDI, 9 | REVERE | 213.010 | 14.488 | 15.129 | 249.000 |
| 40164 | VIA M. BUONARROTI, 16 | MODENA | 2.245.370 | 180.414 | 188.395 | 3.282.000 |
| 40165 | VIA COITO, 6-8 | MANTOVA | 1.117.855 | 107.827 | 112.597 | 1.998.000 |
| 40166 | VIA V. SPASIANO GONZAGA, 59 | SABBIONETA | 244.527 | 14.322 | 14.956 | 251.000 |
| 40172 | PIAZZA IV NOVEMBRE, 5 | POZZOLENGO | 539.176 | 40.041 | 41.812 | 696.000 |
| 40175 | VIA IV NOVEMBRE, 37 | CASALROMANO | 175.381 | 12.317 | 12.862 | 215.000 |
| 40179 | VIA GROSSI, 3 | MANTOVA | 18.131.816 | 1.339.171 | 1.398.415 | 25.152.000 |
| 40183 | VIA LEONARDO DA VINCI, 64 | REZZATO | 1.378.138 | 122.753 | 128.183 | 2.080.000 |
| 40184 | VIA LOMI LUINA, 15 | BUCCINASCIO | 2.658.546 | 261.957 | 273.546 | 4.688.000 |
| 40185 | VIA LUPI MENOTTI, 3 | SUZZARA | 2.618.816 | 213.756 | 223.212 | 3.658.000 |
| 40189 | VIA MAMELLI, 7 | SERMIDE | 701.425 | 43.207 | 45.119 | 740.000 |
| 40193 | VIA MARCONI, 21/23 | PIUBEGA | 194.391 | 15.812 | 16.511 | 277.000 |
| 40194 | VIA MARCONI, 96/98 | GAZOLDI DEGLI IPPOLITI | 206.644 | 16.258 | 16.977 | 277.000 |
| 40196 | VIA MARCONI, 47 | LUZZARA | 13.036 | 69.385 | 72.454 | 1.187.000 |
| 40197 | VIA G. MARCONI | DESENZANO DEL GARDA | 1.067.181 | 77.943 | 81.391 | 1.398.000 |
| 40198 | VIA MARCONI, 52 - LOCALITA' BURGOLO | CURTATONE | 282.243 | 23.226 | 24.254 | 406.000 |
| 40201 | VIA MARTIRI DELL'ERF, 10 | QUISTELLO | 914.850 | 71.183 | 74.333 | 1.206.000 |
| 40206 | VIA MATTEOTTI, 20 | RODIGO | 216.861 | 16.235 | 16.953 | 284.000 |



| New Asset Code | INDIRIZZO | COMUNE | Valore contabile al 31/03/2009 | ERV | Passing Rent | OMV |
|----------------|--|----------------------------|--------------------------------|-----------|--------------|------------|
| 70102 | RUGA DEGLI ORLANDI, 69 | PESCIA | 359.084 | 41.373 | 43.203 | 695.000 |
| 70103 | P.ZZA DELLA STAZIONE, 1 | PIETRASANTA | 1.571.189 | 106.008 | 110.698 | 1.859.000 |
| 70104 | VIA TRIESTE, 15 - LOCALITA' PIEVE DI SINALUNGA | SINALUNGA | 511.878 | 42.649 | 44.535 | 728.000 |
| 70107 | VIA DI BANCHI, 10 | PISA | 2.196.773 | 260.380 | 271.899 | 4.787.000 |
| 70112 | P.ZZA IV NOVEMBRE, 18 | POGGIO A CAIANO | 906.397 | 69.630 | 72.710 | 1.175.000 |
| 70113 | VIA G. CARDUCCI, 3 | PONSACCO | 919.616 | 69.674 | 72.757 | 1.191.000 |
| 70114 | VIA GORI, 5 | PONTASSIEVE | 938.064 | 91.322 | 95.362 | 1.546.000 |
| 70117 | VIA DELLA LIBERTA', 61 | PONTE BUGGIANESE | 506.292 | 45.838 | 47.866 | 790.000 |
| 70118 | CORSO MATTEOTTI, 10 | PONTERERA | 1.595.859 | 153.007 | 159.776 | 2.640.000 |
| 70120 | VIA MARCONI, 3 | PORCARI | 527.197 | 46.019 | 48.054 | 778.000 |
| 70124 | P.ZZA P. UCCELLO, 58-60 | PRATOVECCHIO | 326.888 | 26.771 | 27.956 | 448.000 |
| 70125 | VIA MONTALBANO, 75 | QUARRATA | 831.259 | 62.294 | 65.050 | 1.037.000 |
| 70126 | VIA MONTEMASSI - LOCALITA' RIBOLLA | ROCCASTRADA | 268.202 | 18.746 | 19.576 | 322.000 |
| 70128 | VIA MORROCCHESI, 18 | SAN CASCIANO IN VAL DI PES | 658.851 | 49.606 | 51.801 | 843.000 |
| 70129 | VIA TOSCOROMAGNOLA, 757 - LOCALITA' SAN FREDIANO A SETTIMO | CASCINA | 443.004 | 33.414 | 34.892 | 561.000 |
| 70130 | P.ZZA DELLA CISTERNA, 26 | SAN GIMIGNANO | 862.546 | 55.307 | 57.753 | 979.000 |
| 70131 | P.ZZA CAVOUR, 4 | SAN GIOVANNI VALDARNO | 1.242.510 | 104.645 | 109.274 | 1.804.000 |
| 70133 | VIA S. LEOPOLDO, 110 | SAN MARCELLO PISTOIESE | 233.084 | 18.266 | 18.074 | 311.000 |
| 70134 | S.P. PER CAMAIORE, 20 - LOCALITA' SAN MARTINO IN FREDDANA | PESCAGLIA | 259.990 | 22.102 | 23.080 | 381.000 |
| 70137 | P.ZZA DELLA VITTORIA, 32 | SANTA MARIA A MONTE | 313.973 | 27.379 | 28.591 | 455.000 |
| 70138 | VIA XX SETTEMBRE, 21 | SCANSANO | 263.636 | 23.043 | 24.062 | 392.000 |
| 70139 | VIA CAVALLOTTI, 61 | SESTO FIORENTINO | 2.077.235 | 185.299 | 193.496 | 3.159.000 |
| 70143 | P.ZZA TOLOMEI | SIENA | 6.802.840 | 434.689 | 453.919 | 7.997.000 |
| 70145 | VIA ROMA, 39 | SIGNA | 535.434 | 45.682 | 47.703 | 769.000 |
| 70147 | VIA DELL'ARCO, 1 - LOCALITA' STRADA IN CASENTINO | CASTEL SAN NICCOLO' | 130.612 | 11.048 | 11.537 | 182.000 |
| 70148 | VIA CONCINI, 32/A | TERRANUOVA BRACCIOLINI | 456.486 | 46.416 | 48.470 | 774.000 |
| 70150 | VIA G. BRAGA | VAIANO | 443.865 | 29.515 | 30.820 | 491.000 |
| 70151 | VIA DELLA LIBERTA', 2 | VECCHIANO | 522.717 | 25.749 | 27.508 | 519.000 |
| 70154 | VIA M. COPPINO, 297, 299, 303 | VIAREGGIO | 582.463 | 63.310 | 68.110 | 1.100.000 |
| 70155 | CORSO DEL POPOLO, 45 - LOCALITA' VICCHIO DEL MUGELLO | VICCHIO | 214.775 | 17.090 | 17.846 | 290.000 |
| 70156 | P.ZZA CAVALCA 6/A | VICOPISANO | 552.909 | 41.203 | 43.026 | 680.000 |
| 70158 | P.ZZA DELL'ORATORIO, 48 | VILLA BASILICA | 305.200 | 20.980 | 21.908 | 347.000 |
| 70159 | VIA XXV APRILE, 20 | VILLAFRANCA IN LUNIGIANA | 279.315 | 30.346 | 31.688 | 506.000 |
| 70163 | VIA DI FRANCO, 35 | LIVORNO | 4.064.433 | 310.674 | 324.417 | 5.545.000 |
| 70164 | V.LE EUROPA, 366 - LOCALITA' MARLIA | CAPANNO | 451.588 | 36.141 | 37.740 | 604.000 |
| 70166 | P.ZZA XXV APRILE | RIGNANO SULL'ARNO | 317.078 | 31.941 | 33.354 | 541.000 |
| 70167 | P.ZZA XX SETTEMBRE, 1 | TERRICCIOLA | 175.365 | 16.146 | 16.860 | 274.000 |
| 70168 | VIA CAVOUR, 82/A | FIRENZE | 1.401.518 | 138.232 | 144.347 | 2.507.000 |
| 70169 | VIA PONTE ALL'ASSE, 1 | FIRENZE | 1.402.900 | 126.116 | 131.695 | 2.275.000 |
| 70170 | VIA PISTOIESE 846 | PRATO | 1.303.908 | 104.937 | 109.579 | 1.783.000 |
| 70173 | VIA B. FORTINI, 124/5 | FIRENZE | 1.221.834 | 99.475 | 103.876 | 1.764.000 |
| 70175 | V.LE P. BATONI, 29 | LUCCA | 4.105.530 | 327.265 | 341.743 | 5.848.000 |
| 70176 | VIA BOLOGNA, 1 | PRATO | 1.316.058 | 96.072 | 100.322 | 1.680.000 |
| 70177 | VIA DON MINZONI, 2 | COLLE DI VAL D'ELSA | 1.358.064 | 96.276 | 100.535 | 1.612.000 |
| 70178 | VIA L. PANCALDO, 4 | FIRENZE | 28.597.512 | 2.131.485 | 2.114.490 | 36.086.000 |
| 70181 | VIA GALLUZZI, 20 | FIRENZE | 2.002.803 | 284.600 | 297.190 | 5.151.000 |
| 70184 | V.LE DEI MILLE, 111/A | FIRENZE | 1.924.610 | 154.135 | 160.954 | 2.707.000 |
| 70185 | LARGO USILIA, 8 | POGGIBONSI | 2.518.045 | 248.382 | 258.349 | 4.182.000 |
| 70186 | VIA BECHI, 12 | FIRENZE | 1.107.219 | 97.694 | 102.005 | 1.719.000 |
| 70187 | S.S. GARFAGNANA, 445 - LOCALITA' PONTE ALL'ANIA | BARGA | 383.027 | 30.498 | 31.847 | 504.000 |
| 70188 | VIA VENEZIA - LOCALITA' MARINA DI CARRARA | CARRARA | 13.230 | 2.824 | 2.948 | 47.000 |
| 70190 | VIA S. VENANZIO, 31 - LOCALITA' CEPARANA | BOLANO | 649.128 | 51.315 | 53.585 | 862.000 |
| 70191 | V.LE S. CONCORDIO, 395 | LUCCA | 1.275.381 | 100.087 | 104.514 | 1.755.000 |
| 70192 | VIA MANIN, 11 | GROSSETO | 5.001.764 | 374.578 | 391.149 | 6.725.000 |
| 70194 | VIA A. MORO, 171 - LOCALITA' SAN MINIATO BASSO | SAN MINIATO | 434.888 | 33.958 | 35.460 | 561.000 |
| 70195 | P.ZZA KURGAN, 7 | RUFINA | 462.240 | 44.012 | 45.959 | 750.000 |
| 70196 | PIAZZA ROMA | LIVORNO | 940.670 | 82.772 | 86.434 | 1.482.000 |
| 70200 | VIA M. POLTRI, 12/14 | HIFFENNA | 466.028 | 38.050 | 39.733 | 637.000 |
| 70201 | VIA POGGIO ALLA CROCE, 2/B - LOCALITA' SAN POLO IN CHIANTI | CHIANTI IN CHIANTI | 213.249 | 19.642 | 20.511 | 336.000 |
| 70203 | VIA REPUBBLICA, 27 | POMBINO | 1.827.191 | 141.975 | 148.256 | 2.366.000 |
| 70206 | VIA DEL PRUCINO, 16 | MARZANO | 1.059.222 | 63.280 | 66.085 | 1.050.000 |
| 70207 | VIA E. FERMI, 50 52 54 | PIETRAIA | 1.311.842 | 92.801 | 96.906 | 1.610.000 |
| 70208 | P.ZZA AMENDOLA, 4 | PIETRAIA | 2.116.526 | 176.272 | 184.070 | 3.123.000 |
| 70209 | VIA 7 LUGLIO, 13 | CARRARA | 2.845.334 | 230.920 | 241.135 | 4.102.000 |
| 70212 | P.ZZA CAVOUR, 81 82 | DARBI BRIO DI MUGELLO | 539.000 | 47.287 | 49.379 | 802.000 |
| 70213 | VIA NAZIONALE ADRIATICA, 55 A | FRANCIVILLA AL MARMI | 1.739.385 | 144.089 | 150.463 | 2.420.000 |
| 70214 | P.ZZA EUROPA, 12 | GROSSETO | 1.971.789 | 156.725 | 163.658 | 2.688.000 |
| 70215 | P.ZZA S. FRANCESCO, 64 | PISTOIA | 709.432 | 56.416 | 58.911 | 1.006.000 |
| 70216 | VIALE BACCCELLI, 6A | CIVITAVECCHIA | 1.699.356 | 126.664 | 132.267 | 2.152.000 |
| 70217 | VIA PANCIATICHI, 95 97 | FIRENZE | 50.550.338 | 3.197.216 | 3.338.657 | 51.278.000 |
| 70219 | P.ZZA KENNEDY, 6/A | CASTELFIORENTINO | 642.581 | 60.226 | 62.891 | 1.014.000 |
| 70221 | VIA TRAVERSA PISTOIESE, 79 | PRATO | 1.573.611 | 119.371 | 124.652 | 2.081.000 |
| 70222 | VIA DELLE PROME, 13 | PERUGIA | 274.074 | 16.135 | 16.849 | 294.000 |
| 70223 | VIA DERUTA, 105 - LOCALITA' SAN MARTINO IN CAMPO | PERUGIA | 370.645 | 26.852 | 28.039 | 463.000 |
| 70224 | ST. PROV.LE STROZZACAPPONI - LOCALITA' CASTEL DEL PIANO UMBRO | PERUGIA | 638.127 | 54.492 | 56.903 | 936.000 |
| 70225 | VIA XXIV MAGGIO, 2 | MARSCIANO | 518.857 | 43.214 | 45.126 | 720.000 |
| 70226 | V.LE ROMA, 67 | BASTIA UMBRA | 1.452.743 | 137.061 | 143.125 | 2.355.000 |
| 70227 | VIA ROMA, 97 | UMBERTIDE | 572.676 | 47.802 | 49.917 | 798.000 |
| 70228 | P.ZZA ITALIA, 17 19 | PERUGIA | 5.309.724 | 317.617 | 331.668 | 5.741.000 |
| 70230 | VIA MONDOLFI, 1 | LIVORNO | 350.383 | 26.286 | 27.449 | 454.000 |
| 70231 | VIA MATTEOTTI ANG. VIA ROMA | BIENTINA | 353.925 | 29.999 | 31.326 | 504.000 |
| 70232 | P.ZZA DEL POPOLO, 13 | SANTA CROCE SULL'ARNO | 2.979.157 | 301.885 | 315.240 | 5.093.000 |
| 70233 | VIA VAI DARNESE - LOCALITA' PONTICINO | LATERINA | 876.035 | 74.001 | 77.275 | 1.246.000 |
| 70234 | VIA P. DELLA FRANCESCA | CITTA' DI CASTELLO | 981.563 | 81.695 | 85.309 | 1.398.000 |
| 70236 | V.LE G. MATTEOTTI, 27 | SCARPERIA | 512.121 | 52.597 | 54.923 | 897.000 |
| 70237 | VIA B. BUZZI 9 11 13 | CAMPI BISENZIO | 1.907.978 | 194.346 | 202.944 | 3.306.000 |
| 70238 | VIA M. NINI ANG. VIA DE RUGGIERO - LOCALITA' PISA LOC. CISANELLO | PISA | 2.567.822 | 198.985 | 207.788 | 3.494.000 |
| 70240 | VIA E. DI CAPPUCCINI, 26 | LANCIANO | 434.223 | 41.587 | 43.437 | 708.000 |
| 70241 | P.ZZA STAZIONE, 7R 8R 9R | FIRENZE | 537.139 | 51.360 | 53.632 | 935.000 |
| 70242 | VIA MONTE TIBIO, 23, 25 | AVEZZANO | 3.013.647 | 255.802 | 267.118 | 4.289.000 |
| 70244 | VIA ROMA, 3, 5, 7 | GIACCIA DEI MARSII | 154.151 | 15.351 | 16.030 | 261.000 |
| 70245 | VIA DUCA DI G. ABRUZZI, 99 | LUCCO DEI MARSII | 180.250 | 13.058 | 13.635 | 217.000 |
| 70246 | VIA ROMA, 99 | COLLELONGO | 94.759 | 8.287 | 8.653 | 138.000 |
| 70247 | VIA ROMA, 114 | GARIBOLDO | 348.911 | 30.407 | 31.376 | 505.000 |
| 70248 | LARGO CONCILIAZIONE | SAN BENEDETTO DEI MARSII | 170.062 | 13.619 | 14.222 | 231.000 |
| 70249 | VIA ROMA, 5 | MARSOLANO | 297.697 | 23.668 | 24.715 | 400.000 |
| 70251 | VIA SICILIA, 203 | ROMA | 2.476.319 | 186.548 | 194.801 | 3.614.000 |



| New Asset Code | INDIRIZZO | COMUNE | Valore contabile al 31/03/2009 | ERV | Passing Rent | OMV |
|----------------|--|---------|--------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| 71891 | VIA DEL MARE, 2/ABC | POMEZIA | 2.079.258 | 117.124 | 123.928 | 2.071.000 |
| 72045 | VIA D. DUODI ANG. VIA REP. PISANA - LOCALITA' MARINA DI PISA | PISA | 354.022 | 31.215 | 32.596 | 563.000 |
| 72145 | VIA DEI GALLA E SIDAMA, 13/27 | ROMA | 2.076.565 | 144.148 | 150.525 | 2.663.000 |
| 98012 | VIALE GRAMSCI, 32 | FIRENZE | 4.787.379 | 427.084 | 445.977 | 7.901.000 |
| TOTALE | | | 1.284.779.334 | 97.050.000 | 101.350.090 | 1.717.800.000 |

