

Repertorio n. 28011

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA



REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2009 (duemilanove) il giorno 27 (ventisette) del mese di luglio, in Siena, nel mio studio in Via dei Montanini n. 132, aventi a me Dott. Zanchi Mario, Notaio in Siena, iscritto presso il Collegio Notarile di Siena e Montepulciano è comparso il Signor:

Piva Fabrizio, nato a Milano il 7 dicembre 1953, domiciliato a Milano, via Monte Rosa n. 91, iscritto nel registro dei Revisori Contabili n. 46434 con D.M. del 12 aprile 2005, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 21 aprile 2005 n. 31 bis.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato l' "addendum" a relazione peritale e che precede - costituito da otto mezzi fogli, tutti scritti soltanto su una facciata - portante, appunto, addendum a relazione di stima ex articolo 2343 comma 1 del codice civile, concernente la valutazione del ramo d'azienda di "MPS IMMOBILIARE S.p.a." con sede in Siena, che sarà oggetto di conferimento a favore di società consortile, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, io Notaio ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di ri-

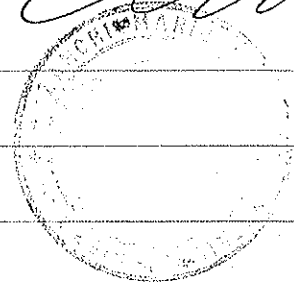
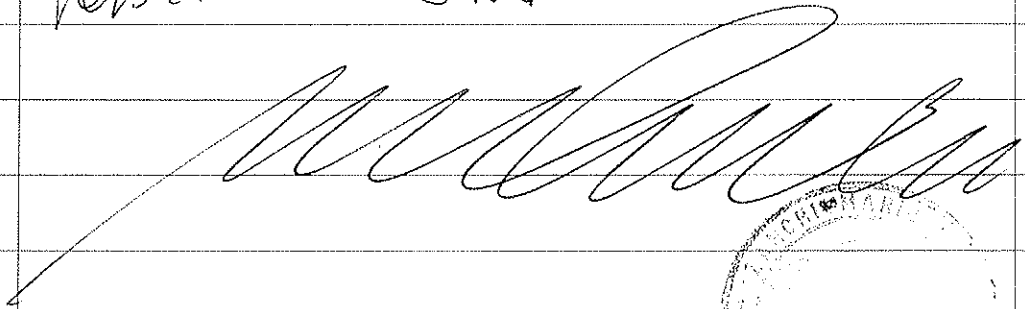
to, ripetendo la formula "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Del presente atto ho dato lettura al comparente, il quale lo approva e sottoscrive con me Notaio, alle ore *tredecim*

e minuti ventisei (13 26)

Esso consta di un foglio in gran parte dattiloscritto ai sensi di legge e per il resto completato a mano da da me Notaio per un'intera pagina e parte della *terzo* fin qui.

Feb 21 20 194



MPS IMMOBILIARE SPA

ADDENDUM ALLA RELAZIONE DI STIMA EX ART 2343, COMMA 1, DEL
CODICE CIVILE, ASSEVERATA IN DATA 23 LUGLIO 2009, CONCERNENTE
LA VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA DI MPS IMMOBILIARE SPA
OGGETTO DI CONFERIMENTO A FAVORE DI UNA COSTITUENDA SOCIETA'
CONSORTILE



[Handwritten signature]
[Circular stamp]

ADDENDUM ALLA RELAZIONE DI STIMA EX ART 2343, COMMA 1, DEL CODICE CIVILE, ASSEVERATA IN DATA 23 LUGLIO 2009, CONCERNENTE LA VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA DI MPS IMMOBILIARE SPA OGGETTO DI CONFERIMENTO A FAVORE DI UNA COSTITUENDA SOCIETA' CONSORTILE

1 PREMESSA

In data 23 luglio 2009, PricewaterhouseCoopers SpA ha asseverato la relazione di stima ex art. 2343, comma 1, del Codice Civile (di seguito, la "Relazione di Stima"), concernente la valutazione del Ramo d'Azienda di MPS Immobiliare SpA (di seguito, la "Conferente"), oggetto di conferimento a favore di una costituenda società consortile (di seguito, la "Conferitaria" o il "Consortio").

In data 24 luglio 2009, sono stati sottoposti alla nostra attenzione da parte del *Management* della Conferente ulteriori elementi e/o precisazioni, i cui contenuti, come più dettagliatamente illustrato nel paragrafo che segue, sono stati, successivamente, oggetto di analisi e verifiche da parte nostra.

La presente integrazione della Relazione di Stima ha come obiettivo quello di:

- a) Descrivere gli elementi e/o le precisazioni portate alla nostra attenzione;
- b) Analizzarne gli effetti, in termini descrittivi e/o valutativi sul contenuto della Relazione di Stima, apportando le integrazioni necessarie ad una loro accurata rappresentazione;
- c) Verificarne e illustrarne i potenziali impatti sulle conclusioni di cui alla Relazione di Stima.

2 ELEMENTI E/O PRECISAZIONI RAPPRESENTATIVI ED EFFETTI SULLA RELAZIONE DI STIMA

Gli elementi e/o le precisazioni come definiti in premessa, hanno a oggetto gli aspetti di seguito illustrati:

- a) I contratti di locazione fra MPS Immobiliare SpA e alcune società del Gruppo Monte dei Paschi di Siena (analiticamente identificate all'interno della Relazione di Stima), preesistenti all'operazione di conferimento, formeranno oggetto di risoluzione entro la data di perfezionamento dell'operazione di

conferimento e saranno contestualmente stipulati nuovi contratti di locazione, nei termini e alle condizioni dettagliatamente illustrate all'interno della Relazione di Stima.

Il paragrafo 1.3 "Descrizione dell'operazione" della Relazione di Stima, che assumeva, sul punto, che i contratti di locazione preesistenti fossero già stati oggetto di risoluzione alla data della Relazione stessa, è da considerarsi di conseguenza emendato.

La suddetta modifica non comporta impatto alcuno né sulla rappresentazione patrimoniale del Ramo d'Azienda, né sulla sua valutazione complessiva, in quanto quest'ultima si fonda, nello specifico, sui termini e sulle condizioni dei nuovi contratti di locazione che saranno stipulati entro la data di perfezionamento dell'operazione di conferimento, su cui la precisazione in merito all'esatta collocazione temporale della risoluzione dei contratti preesistenti non genera effetti.


- b) Il paragrafo 1.5 "Ipotesi e limitazioni" della Relazione di Stima faceva riferimento a una serie di beni immobili inclusi nel Ramo d'Azienda (in numero di 47, come espressamente individuati in allegato), il cui effettivo trasferimento, in quanto sottoposti a vincolo di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali e/o di altri Enti Territoriali (di seguito, congiuntamente, gli "Enti Pubblici"), ai sensi del DLgs n. 42/2004, sarebbe stato subordinatamente condizionato al mancato esercizio (ovvero alla rinuncia), da parte di questi ultimi, del diritto di prelazione medesimo.

In considerazione del fatto che l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti Pubblici non potrà essere modificativo del valore attribuito agli immobili in sede di conferimento al Consorzio, si specificava all'interno della Relazione di Stima che tale eventualità veniva considerata non influente per le finalità della nostra valutazione.


Sulla base di ulteriori elementi acquisiti successivamente alla data della Relazione di Stima, è emerso che il Consiglio di Amministrazione della Conferente del 27 luglio 2009, che delibererà l'approvazione dell'operazione di conferimento, intende includere all'interno del Ramo d'Azienda, un importo in denaro, pari a Euro 207,6 milioni, corrispondente al valore degli immobili di cui trattasi (valore riferito alla data di riferimento della nostra stima e ricompreso nell'importo complessivo di Euro 1.717,8 milioni, attribuito all'intero portafoglio immobiliare oggetto di conferimento), con l'intesa che, qualora gli Enti Pubblici esercitino il diritto di prelazione ad essi spettante, su tutti o parte dei beni vincolati, resteranno definitivamente acquisite al patrimonio della Conferitaria le somme corrispondenti al valore dei beni vincolati per cui sarà esercitato tale

diritto di prelazione e questi ultimi, di conseguenza, non saranno trasferiti alla Conferitaria; qualora, invece, si verifichi la condizione sospensiva del mancato esercizio da parte degli Enti Pubblici del diritto di prelazione ad essi spettante o la rinuncia ad esso diritto, il denaro corrispondente al valore del singolo bene per cui la prelazione non è stata esercitata dovrà essere restituito alla Conferente, senza alcun gravame d'interesse, entro 10 (dieci) giorni dal verificarsi della condizione suddetta e ciò sempre per ogni singolo bene vincolato in ragione e nei limiti del rispettivo valore alla data della Relazione di Stima, mentre i beni in questione saranno acquisiti nel patrimonio della Conferitaria, a titolo definitivo e con effetto retroattivo alla data di perfezionamento dell'operazione di conferimento.

Sulla base di quanto sopra descritto, che ha l'obiettivo di assicurare l'integrale liberazione del capitale sociale all'atto del conferimento (diversamente, non realizzabile in questi termini in pendenza della condizione sospensiva sugli immobili oggetto di vincolo), il Ramo d'Azienda, a integrazione di quanto illustrato all'interno della Relazione di Stima, risulta quindi comprendere, nell'assunto che il Consiglio di Amministrazione della Conferente confermerà quanto rappresentatoci, oltre agli immobili oggetto di vincolo:

- 
- (i) un importo in denaro di Euro 207,6 milioni, risolutivamente condizionato al perfezionamento in capo alla Conferitaria del trasferimento dei singoli immobili e in proporzione al valore di ciascuno;
 - (ii) un impegno nei confronti della Conferente, di pari valore, che sarà assolto, alternativamente o congiuntamente, a seconda di come dovesse operare il meccanismo sopra descritto, attraverso la restituzione delle somme di denaro (in caso di perfezionamento del passaggio della proprietà degli immobili in oggetto), ovvero attraverso il mancato perfezionamento del trasferimento degli immobili stessi (in caso di esercizio della prelazione da parte degli Enti Pubblici).

In definitiva, la diversa composizione patrimoniale del Ramo d'Azienda sopra illustrata, sulla base delle considerazioni esposte circa il meccanismo di funzionamento dell'operazione, non produce effetti alcuni sulla valutazione del Ramo d'Azienda nel suo complesso;

- c) Ad ulteriore specificazione di quanto illustrato all'interno della Relazione di Stima in merito alle date di riferimento della valutazione del Ramo d'Azienda, si precisa quanto segue:
 - La data del 30 giugno 2009, indicata al Paragrafo 2.4 "Valori di Mercato al 30 giugno 2009" della Relazione di Stima, è quella cui il Consiglio di
- 



Amministrazione della Conferente, nella seduta del 16 luglio 2009, fa riferimento ai fini della valutazione al mercato del Ramo d'Azienda;

- La data del 31 luglio 2009, riportata, fra gli altri, al paragrafo 4.1 "Lavoro svolto dall'Esperto Immobiliare" della Relazione di Stima, è quella cui la Real Estate Advisory Group SpA (REAG), nella veste di esperto incaricato dalla Conferente, fa riferimento ai fini della determinazione dei valori di mercato del Ramo d'Azienda;
- La data del 23 luglio 2009, riportata, fra gli altri, al paragrafo 1.5 "Ipotesi e Limitazioni" della Relazione di Stima, è quella alla quale PricewaterhouseCoopers SpA, nella veste di esperto nominato dal Tribunale, fa riferimento ai fini della stima del valore economico del Ramo d'Azienda.

In considerazione delle metodologie di valutazione adottate e tenuto conto del fatto che, in ogni caso, gli elementi patrimoniali componenti il Ramo d'Azienda e le ipotesi sottostanti sono i medesimi, avuto riguardo sia alle determinazioni raggiunte dal Consiglio di Amministrazione della Conferente, sia a quelle raggiunte dalla REAG, a nostro avviso il riferimento alle diverse date, come sopra riportato, è irrilevante ai fini della valutazione oggetto della presente.

In particolare, confermiamo che la nostra valutazione è da intendersi valida anche con riferimento alla data 31 luglio 2009, qualora le ipotesi riportate all'interno della Relazione di Stima venissero confermate nella loro interezza.

3 CONCLUSIONI

Fatto salvo quanto descritto all'interno della presente, e nell'assunto che non vi siano elementi e/o precisazioni ulteriori rispetto a quelle sopra illustrati, quanto contenuto all'interno della nostra Relazione di Stima si intende confermato. Con particolare riguardo alle nostre conclusioni sul valore economico attribuibile al Ramo d'Azienda, come illustrate al Capitolo 8 "Conclusione sul valore del Ramo oggetto di Conferimento" della Relazione di Stima, alla luce dell'analisi degli elementi aggiuntivi come rappresentata all'interno del paragrafo 2 della presente e tenuto conto che tali analisi non hanno fatto emergere l'esistenza di effetti sul valore economico stesso, le conclusioni medesime si intendono integralmente confermate e di seguito riportate nel loro integrale contenuto (testo in corsivo fra parentesi quadre aggiunto).

Il valore economico del Ramo d'Azienda determinato preliminarmente dalla Conferente, come descritto al Paragrafo 2.4 "Valori di mercato al 30 giugno 2009"

[della Relazione di Stima], è pari a Euro 45.000.000, come deliberato dal Consiglio dei 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:

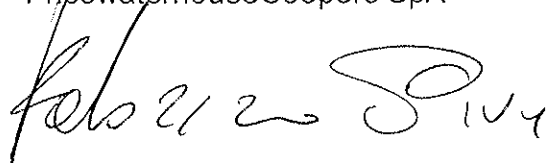
- Al valore attribuito al Ramo d'Azienda, che sarà deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società del 27 luglio 2009 in sede di approvazione dell'operazione di conferimento;
- All'aumento di capitale del Consorzio (inclusivo dell'eventuale sovrapprezzo) che sarà deliberato dall'Assemblea Straordinaria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

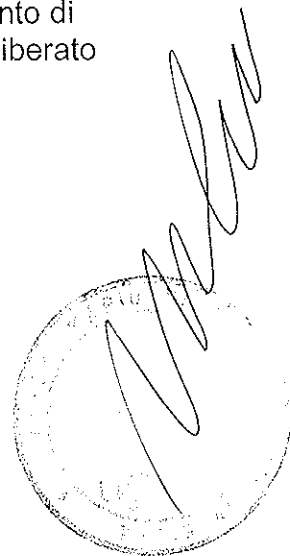
Tutto ciò premesso, ai sensi dell'art 2343, comma 1, del Codice Civile, si attesta che il valore attribuibile al Ramo d'Azienda oggetto di conferimento è almeno pari a quello che sarà a esso attribuito ai fini della determinazione dell'aumento di capitale sociale, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo,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

Siena, 27 luglio 2009

PricewaterhouseCoopers SpA

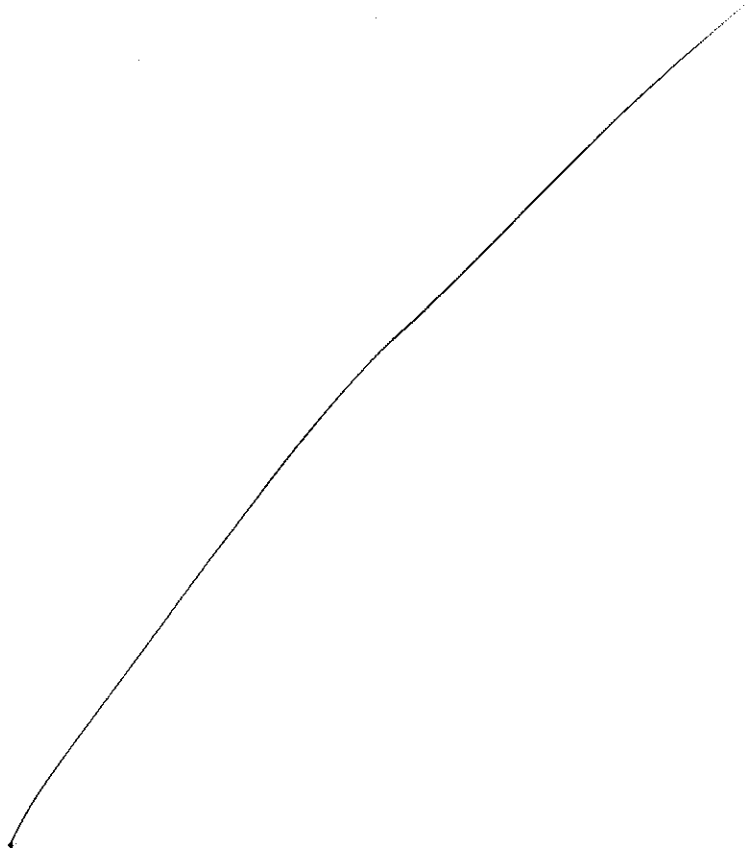




Fabrizio Piva
(Revisore contabile)



ALLEGATO

Elenco degli immobili soggetti a vincolo di prelazione di cui al DLgs n. 42/2004 e valore di mercato (OMV)



New Asset Code	INDIRIZZO	COMUNE	OMV
6	VIA TERMINI, 31	SIENA	2.069.000
29	VIA ROMA, 1	GENOVA	8.880.000
70	VIA NAZIONALE, 42	CORTONA	831.000
105	VIA RIZZOLI, 6	BOLOGNA	12.590.000
145	P.ZZA GARIBALDI, 8	SARZANA	1.626.000
180	VIA DI GRACCIANO NEL CORSO, 61	MONTEPULCIANO	802.000
216	VIA V. EMANUELE, 21	FAVARA	612.000
271	VIA GIOVANNI XXIII - LOCALITA' MARINELLA SARZANA	SARZANA	374.000
275	VIA DEI PECORI, 6-8	FIRENZE	32.041.000
305	PIAZZA SAN LORENZO, 1/R	FIRENZE	2.421.000
325	VIA MACHIAVELLI, 19	SAN CASCIANO IN VAL DI PESA	886.000
345	VIA CASTELLANI, VIA NINNA	FIRENZE	993.000
400	PIAZZETTA J. DA VARAGINE, 10R	GENOVA	1.507.000
520	CORSO UMBERTO I, 257	CAVA DE' TIRRENI	3.419.000
615	PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTA, 2	VOLTERRA	1.054.000
620	PIAZZA BERNARDINI, 4	LUCCA	10.590.000
765	VIA ROMA, 54	MONTEVARCHI	2.666.000
840	VIA BAGLIONI, 24	PERUGIA	3.644.000
860	VIA ROMA, 8	PASSIGNANO SUL TRASIMENO	471.000
945	LUNGARNO PACINOTTI, 9	PISA	4.894.000
990	PIAZZA DUOMO, 8	PISTOIA	8.873.000
1030	PIAZZA DELLA CISTERNA, 9-10	SAN GIMIGNANO	1.758.000
1165	CORSO GIACOMO MATTEOTTI, 15	ASCIANO	850.000
1175	VIA TRENTO E TRIESTE, 19	CASTELLINA IN CHIANTI	510.000
1235	VIA MALAVOLTI, 11-15	SIENA	9.622.000
1240	VIA MONTANINI, 76-82	SIENA	9.333.000
1310	VIA FRANCI, 20	SIENA	10.688.000
1395	VIA DELLA REPUBBLICA, 92	AMELIA	395.000
1445	C.SO V. EMANUELE, 44	TARQUINIA	499.000
1465	VIA DEI ROSSI, 41-43	SIENA	5.940.000
1468	PIAZZA KENNEDY, 7	RAVENNA	3.230.000
1530	CORSO TACITO, 38	TERNI	5.226.000
1569	PIAZZA PLEBISCITO, 3	CITTA' DELLA PIEVE	328.000
2622	PIAZZA DELL'ABBADIA, 7	SIENA	10.830.000
10532	PIAZZA VITTORIO EMANUELE II N.9	MONCALIERI	1.279.000
40026	PIAZZA CORNELIO, 9	OSTIGLIA	775.000
40029	PIAZZA UGO DALLO', 28	CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	1.588.000
40276	CORSO MATTEOTTI, 18/20	ABBIATEGRASSO	16.232.000
40287	VIA VALDONICA, 2/A	BOLOGNA	257.000
40306	VIA ZAMBONI, 11	BOLOGNA	7.866.000
40345	VIA GOITO, 4	MANTOVA	766.000
70039	P.ZZA SAN GIOVANNI, 30/R	FIRENZE	4.171.000
70099	CORSO ITALIA, 86	ORBETELLO	1.960.000
70102	RUGA DEGLI ORLANDI, 69	PESCIA	695.000
70107	VIA DI BANCHI, 10	PISA	4.797.000
70130	P.ZZA DELLA CISTERNA, 26	SAN GIMIGNANO	979.000
70228	P.ZZA ITALIA, 17-19	PERUGIA	5.741.000

TOTALE 207,558,000

The image shows several handwritten signatures in black ink. One signature is a large, stylized 'f' on the left. Another is a more complex, cursive signature in the center. To the right of the signature is a circular stamp, partially obscured, which appears to contain the text 'CANTIERI' and some illegible numbers or dates.