



DOCUMENTO INFORMATIVO

RELATIVO AD OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE

inerente

(i) la decisione da parte di Tesmec S.p.A., di lasciar scadere il diritto di opzione vantato nei confronti di Dream Immobiliare S.r.l., per l'acquisto del contratto di leasing avente ad oggetto l'immobile sito in Grassobbio (BG) ove ha sede, tra l'altro, lo stabilimento di Tesmec S.p.A.;

(ii) la rinegoziazione da parte di Tesmec S.p.A. e Dream Immobiliare S.r.l. della durata e del canone del contratto di locazione immobiliare avente ad oggetto la porzione dell'immobile sito in Grassobbio (BG) ove ha sede lo stabilimento di Tesmec S.p.A.;

(iii) la nomina da parte di SGE S.r.l., società controllata da Tesmec S.p.A., di Dream Immobiliare S.r.l. quale parte acquirente ai fini del subentro nel preliminare di acquisto avente ad oggetto l'immobile sito in Padova, ove ha sede lo stabilimento di SGE S.r.l.;

(iv) la sottoscrizione tra SGE S.r.l. e Dream Immobiliare S.r.l., di un contratto di locazione immobiliare avente ad oggetto l'immobile di Padova;

(v) la cessione da parte di CPT Engineering S.r.l., società controllata da Tesmec S.p.A., a Dream Immobiliare S.r.l. dell'immobile sito in Patrica (FR), ove ha sede lo stabilimento di CPT Engineering S.r.l.; e

(vi) la sottoscrizione tra CPT Engineering S.r.l. e Dream Immobiliare S.r.l., di un contratto di locazione immobiliare avente ad oggetto l'immobile di Patrica (FR) redatto ai sensi dell'articolo 5 della Procedura in materia di operazioni con parti correlate di Tesmec S.p.A. e dell'art. 5 del Regolamento approvato dalla Consob con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente integrato e modificato.

Milano, 22 dicembre 2016

Documento informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede amministrativa di TESMEC S.p.A. in Grassobbio (BG), Via Zanica, n. 17/O, sul sito internet di TESMEC S.p.A. www.tesmec.com, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it, nonché presso Borsa Italiana S.p.A. (Milano, Piazza degli Affari n. 6)

PREMESSA

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato redatto dal Consiglio di Amministrazione di Tesmec S.p.A. (“**Tesmec**” o “**Società**” o “**Emittente**”) in ottemperanza alle previsioni dell’art. 5 della Procedura in materia di operazioni con parti correlate adottata da Tesmec (la “**Procedura Parti Correlate**”) e dell’art. 5 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente integrato e modificato (il “**Regolamento Parti Correlate**”), al fine di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale di un’operazione immobiliare consistente complessivamente:

- (i) nella decisione da parte della Società di lasciar scadere il diritto di opzione (l’“**Opzione**”) vantato nei confronti di Dream Immobiliare S.r.l. (“**Dream**”) per l’acquisto del contratto di *leasing* avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Grassobbio (BG), Via Zanica 17/O (il “**Complesso Immobiliare Grassobbio**”), ove, tra l’altro, ha sede lo stabilimento di Tesmec;
- (ii) nella rinegoziazione da parte di Tesmec con Dream della durata e del canone del contratto di locazione avente ad oggetto una porzione del Complesso Immobiliare Grassobbio (l’“**Immobile Grassobbio**”) prevedendo un nuovo canone ridotto ad Euro 1.800.000 annui a fronte di una nuova durata contrattuale con scadenza prevista al 30 gennaio 2027;
- (iii) nella nomina da parte di SGE S.r.l. (“**SGE**”), società controllata da Tesmec, di Dream quale parte acquirente ai fini del subentro nel preliminare di acquisto avente ad oggetto l’immobile sito in Padova, ove ha sede lo stabilimento di SGE (l’“**Immobile Padova**”), stipulato in data 30 giugno 2016 per un corrispettivo pari Euro 1.270.000;
- (iv) nella sottoscrizione tra SGE e Dream, di un contratto di locazione immobiliare avente ad oggetto l’Immobile Padova, per un corrispettivo pari ad Euro 75.000 annui e una durata pari a sei anni rinnovabili;
- (v) nella cessione da parte di CPT Engineering S.r.l. (“**CPT**”), società controllata da Tesmec, a Dream dell’immobile sito in Patrica (FR), ove ha sede lo stabilimento di CPT (l’“**Immobile Frosinone**”), per un corrispettivo pari a Euro 1.019.220; e
- (vi) nella sottoscrizione tra CPT e Dream, di un contratto di locazione immobiliare avente ad oggetto l’Immobile Frosinone, per un corrispettivo pari ad Euro 63.265 annui e una durata pari a sei anni rinnovabili;

((i), (ii), (iii), (iv), (v) e (vi) congiuntamente l’“**Operazione**”).

L’Operazione costituisce un’operazione tra parti correlate in quanto:

- Dream e Tesmec sono società soggette al medesimo controllo da parte di TTC S.r.l. (“TTC”), la quale detiene una partecipazione pari al 99% del capitale sociale di Dream e pari al 44,24%¹ del capitale sociale di Tesmec; e
- SGE e CPT sono società soggette al medesimo controllo da parte di Tesmec, la quale detiene una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di SGE e pari al 100% del capitale sociale di CPT.

L’Emittente, in quanto “*società di minori dimensioni*”, si avvale della possibilità di applicare all’Operazione la procedura stabilita per le operazioni con parti correlate di minore rilevanza, come previsto dall’art. 10 del Regolamento Parti Correlate.

L’Operazione è stata oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Tesmec in data 21 dicembre 2016, previa acquisizione del motivato parere non vincolante favorevole del comitato controllo e rischi con funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate (il “**Comitato Parti Correlate**”) ai sensi dell’art. 7, comma 1, lett. a) del Regolamento Parti Correlate e dell’art. 5, comma 2 della Procedura Parti Correlate.

Il Consiglio di Amministrazione di Tesmec ritiene che l’Operazione sia nell’interesse della Società, che la stessa non comporti pregiudizio per la salvaguardia del patrimonio aziendale e che siano stati attivati tutti i presidi necessari a gestire la situazione esistente tra i contraenti in quanto parti correlate.

Questo in quanto:

- dal punto di vista imprenditoriale, l’Operazione presenta i vantaggi descritti nel Paragrafo 2.3 del presente Documento Informativo;
- dal punto di vista patrimoniale e finanziario, l’Operazione si presenta vantaggiosa per la Società per le ragioni illustrate ai Paragrafi 2.4 e 2.5 del presente Documento Informativo;
- dal punto di vista procedurale, sono stati attivati tutti i presidi necessari al fine di rendere sostanzialmente neutro l’effetto della correlazione esistente tra le parti contraenti. In particolare:
 - (i) la Società ha applicato all’Operazione la disciplina in materia di operazioni con parti correlate prevista dalla Procedura Parti Correlate e dal Regolamento Parti Correlate;
 - (ii) il Consiglio di Amministrazione ha conferito all’unico esperto CBRE Valuation S.p.A. (l’“**Esperto**”) l’incarico di supportare gli organi

¹ Di cui circa il 30,30% detenuto direttamente da TTC e circa il 13,94% detenuto per il tramite di Fi. Ind. S.p.A., società controllata da TTC con una partecipazione pari al 57,09% del capitale sociale.

sociali nelle proprie valutazioni con riferimento all'Operazione. Nello specifico l'incarico conferito all'Esperto ha previsto la valutazione del valore di mercato dell'Immobile Padova e dell'Immobile Frosinone oltre che la valutazione del canone locativo di mercato dell'Immobile Padova e dell'Immobile Frosinone. Il Comitato Parti Correlate, anche con finalità di contenimento dei costi, ha deciso di avvalersi allo stesso modo delle valutazioni dell'Esperto;

- (vi) i componenti del Comitato Parti Correlate sono stati coinvolti nelle trattative e nelle attività istruttorie concernenti l'Operazione;
- (v) l'Operazione è stata preliminarmente esaminata e discussa dal Comitato Parti Correlate, il quale al termine di un articolato processo di valutazione ha espresso il proprio motivato parere non vincolante favorevole in data 19 dicembre 2016; e
- (vi) il Consiglio di Amministrazione di Tesmec ha approvato l'Operazione nel corso della riunione del 21 dicembre 2016 (cfr. successivo Paragrafo 2.8 del presente Documento Informativo).

Il presente Documento Informativo è stato inviato a Consob e Borsa Italiana S.p.A. ("**Borsa Italiana**") e depositato presso la sede sociale e presso la sede amministrativa nei termini di legge, con le modalità indicate nella Parte III, Titolo II, Capo I, del Regolamento Consob 11971/1999, come successivamente modificato e integrato (il "**Regolamento Emittenti**"). Copia del Documento Informativo è inoltre reperibile nella sezione *Investor Relations/Governance*/Operazioni Parti Correlate del sito internet di Tesmec www.tesmec.com.

1. AVVERTENZE

L'Operazione costituisce un'operazione tra parti correlate in quanto:

- Dream e Tesmec sono società soggette al medesimo controllo da parte di TTC S.r.l. ("TTC"), la quale detiene una partecipazione pari al 99% del capitale sociale di Dream e pari al 44,24%² del capitale sociale di Tesmec; e
- SGE e CPT sono società soggette al medesimo controllo da parte di Tesmec, la quale detiene una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di SGE e pari al 100% del capitale sociale di CPT.

Il capitale sociale di Dream è detenuto per il 99% da TTC società nella quale il Presidente e Amministratore Delegato di Tesmec Ambrogio Caccia Dominioni detiene il 18,62% del capitale sociale, il consigliere di Tesmec Lucia Caccia Dominioni detiene il 18,62% del capitale sociale e il consigliere di Tesmec Caterina Caccia Dominioni detiene il 18,62% del capitale sociale. Inoltre si ricorda che il Vice Presidente di Tesmec Gianluca Bolelli ricopre la carica di consigliere di TTC.

A tal riguardo si segnala che in data 21 dicembre 2016, in occasione dell'adozione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società della delibera avente ad oggetto l'Operazione, il Presidente e Amministratore Delegato Ambrogio Caccia Dominioni, ai sensi dell'art. 2391 c.c., si è astenuto, mentre i consiglieri Lucia Caccia Dominioni, Caterina Caccia Dominioni e Gianluca Bolelli hanno dichiarato il proprio interesse in relazione al compimento dell'Operazione.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

(A) La decisione di lasciar scadere l'Opzione e la stipula dell'addendum al contratto di locazione dell'Immobile Grassobbio

In data 31 gennaio 2011 Dream aveva sottoscritto con Unicredit Leasing S.p.A. un contratto di *leasing* immobiliare avente ad oggetto il Complesso Immobiliare Grassobbio (il "**Contratto di Leasing**").

Sempre nella medesima data:

- (i) Dream e Tesmec avevano sottoscritto un contratto avente ad oggetto il diritto di opzione di Tesmec a subentrare nel Contratto di Leasing (il "**Contratto di Opzione**") entro il 31 dicembre 2016 contro il pagamento di

² Di cui circa il 30,30% detenuto direttamente da TTC e circa il 13,94% detenuto per il tramite di Fi. Ind. S.p.A., società controllata da TTC con una partecipazione pari al 57,09% del capitale sociale.

un corrispettivo crescente in funzione del trascorrere del tempo e pari, nell'esercizio 2016, ad Euro 3.500.000, rientrante all'epoca in un più ampio progetto di sviluppo immobiliare e ampliamento dell'intero stabilimento di Grassobbio. Ai sensi del Contratto di Opzione Tesmec aveva corrisposto nel 2011 a Dream un importo pari ad Euro 2.700.000 oltre IVA a titolo di acconto-deposito, imputabile a prezzo in caso di esercizio dell'Opzione ovvero oggetto di restituzione da Dream a Tesmec nell'ipotesi in cui l'opzione fosse venuta a scadere; e

- (ii) Dream e Tesmec, da una parte, e Dream e Reggiani Macchine S.p.A. ("**Reggiani**"), società all'epoca soggetta al medesimo controllo di Tesmec da parte di TTC per il tramite di Fi.Ind., dall'altra parte, avevano sottoscritto contratti di locazione immobiliare aventi ad oggetto ciascuno una porzione del Complesso Immobiliare Grassobbio, ove sia Tesmec sia Reggiani tuttora svolgono le proprie attività.

Si segnala che nel mese di luglio 2015 Reggiani è stata acquisita dal gruppo statunitense Electronics For Imaging, Inc. - EFI e pertanto da tale momento non risulta più parte del gruppo cui appartiene Tesmec. Reggiani continua tuttavia ad occupare una porzione del Complesso Immobiliare Grassobbio in forza di contratto di locazione con Dream.

Proprio per effetto dell'intervenuta cessione di Reggiani nonché della prosecuzione del contratto di locazione in essere da parte di quest'ultima avente ad oggetto una porzione del Complesso Immobiliare Grassobbio, il progetto di sviluppo immobiliare e ampliamento dello stabilimento di Grassobbio non è più realizzabile e pertanto non rientra più nei piani di crescita di Tesmec e del gruppo cui quest'ultima appartiene.

Per quanto riguarda Tesmec si segnala che l'Immobile Grassobbio - parte del Complesso Immobiliare Grassobbio - è dove Tesmec svolge la propria attività.

Il contratto di locazione sottoscritto in data 31 gennaio 2011 tra Dream e Tesmec avente ad oggetto l'Immobile Grassobbio prevedeva un canone di locazione pari ad Euro 1.992.015 con scadenza al 30 gennaio 2025 (il "**Primo Contratto di Locazione**"). Il Primo Contratto di Locazione prevedeva inoltre all'art. 5 l'indicizzazione del canone di locazione, a partire dal secondo anno, all'indice ISTAT nella misura del 100%. L'applicazione di tale clausola ha comportato un aumento del canone di locazione annuale sino ad Euro 2.057.447 nel 2014.

In data 29 settembre 2014 Dream e Tesmec avevano sottoscritto un *addendum* al Primo Contratto di Locazione avente ad oggetto, tra l'altro, una riduzione del canone di locazione dell'Immobile Grassobbio ad Euro 1.961.439 per effetto della riduzione degli spazi oggetto di locazione da parte di Tesmec (l'"**Addendum**").

Anche l'Addendum prevedeva l'indicizzazione del canone di locazione all'indice ISTAT nella misura del 100%.

La Società, nell'ambito di più ampi accordi raggiunti con Dream ha rinegoziato gli elementi essenziali del Contratto di Locazione prevedendo, a far data dal primo gennaio 2017, un nuovo canone pari ad Euro 1.800.000 annui³ – in riduzione di circa Euro 160.000 annui rispetto al canone previsto con l'Addendum – e una nuova durata contrattuale con scadenza al 30 gennaio 2027. A tal riguardo si segnala che, come previsto dal Contratto di Opzione, Dream è tenuta a restituire a Tesmec l'importo di Euro 2.700.000 oltre IVA versato nel 2011 a titolo di acconto-deposito, incrementato degli interessi maturati giorno per giorno e calcolati su base annua al tasso legale tempo per tempo vigente maggiorato di 200 *basis point* sino alla data di effettivo pagamento. Come previsto dall'art. 6 del Contratto di Opzione la restituzione di tale somma avverrà in rate mediante compensazione con i canoni di locazione dovuti da Tesmec ai sensi del Contratto di Locazione.

(B) La nomina da parte di SGE di Dream quale parte acquirente che subentra nel contratto preliminare relativo all'acquisto dell'Immobile Padova e la conseguente stipula di un contratto di locazione tra SGE e Dream avente ad oggetto l'Immobile Padova

L'Immobile Padova è dove SGE, società controllata da Tesmec, svolge la propria attività.

Nell'ambito delle proprie valutazioni di carattere industriale, il Gruppo in data 23 dicembre 2013 aveva stipulato con una parte terza operante nel medesimo settore di Tesmec un contratto di affitto di ramo d'azienda (con opzione di acquisto) avente ad oggetto, da una parte, una componente immobiliare (l'Immobile Padova, a sua volta costituito da un fabbricato e da un terreno edificabile) e, dall'altra parte, una componente di carattere aziendale-operativo (costituita da un complesso di beni aziendali organizzati) (complessivamente il "Ramo di Azienda"). Tale operazione era volta a consolidare la presenza del Gruppo nel settore automazione.

Il canone complessivo previsto per l'affitto d'azienda (la cui determinazione risultava influenzata dall'esistenza dell'opzione di acquisto) era conseguentemente suddiviso tra la componente immobiliare (Euro 30.000 annui, elevati ad Euro 43.000 a partire dal 1° gennaio 2016) e la componente operativa (Euro 70.000 annui).

³ Con indicizzazione dello stesso all'indice ISTAT nella misura del 100%.

In data 30 giugno 2016, SGE sottoscriveva con tale parte terza in via anticipata rispetto alla scadenza originaria un contratto di acquisto del solo Ramo di Azienda e stipulava un preliminare di vendita in forza del quale, la parte terza si impegnava a vendere a SGE, ovvero a persona o ente nominato da SGE, entro e non oltre il 3 aprile 2017, l'Immobile Padova ad un prezzo pari ad Euro 1.270.000 (il "**Corrispettivo Padova**"). Le due operazioni erano strettamente connesse e sono state oggetto di un'unica negoziazione ai fini della definizione del prezzo di acquisto del Ramo di Azienda e dell'Immobile Padova.

Il Gruppo ha ritenuto di non perfezionare l'acquisto dell'Immobile Padova in quanto l'investimento immobiliare non risulta strategico per i futuri sviluppi di Tesmec, e ciò anche in considerazione delle caratteristiche di edificabilità dell'immobile, che non risultano di interesse per la Società. Dream si è quindi dichiarata disponibile a subentrare nel preliminare di acquisto.

SGE ha conseguentemente nominato Dream, che ha accettato, quale parte acquirente ai sensi del predetto preliminare di vendita a fronte del pagamento del Corrispettivo Padova. In particolare tale corrispettivo sarà corrisposto (i) per Euro 620.000 a favore della parte terza venditrice e (ii) per Euro 650.000 a favore di SGE ad estinzione di un credito ipotecario vantato da quest'ultima verso la parte terza sull'Immobile Padova e acquistato per Euro 531.541. In tal modo SGE eviterà un esborso di Euro 620.000 che avrebbe dovuto corrispondere per l'acquisto dell'immobile nonché incasserà l'intero credito di Euro 650.000 e di conseguenza beneficerà della plusvalenza derivante dal rimborso del credito ipotecario per Euro 118.459 (pari alla differenza tra Euro 650.000 e Euro 531.541, prezzo a cui tale credito era stato acquistato).

A tal riguardo si segnala che l'Esperto aveva determinato in un valore inferiore, pari ad Euro 1.040.000, il valore di mercato dell'Immobile Padova.

Dream ha poi negoziato con SGE le condizioni del nuovo contratto di locazione, che dovrà essere sottoscritto tra le parti, raggiungendo un accordo per un canone annuo di Euro 75.000, corrispondente al canone annuo di mercato determinato dalla perizia elaborata dall'Esperto, e per una durata di 6 anni rinnovabili.

(C) La cessione da parte di CPT a Dream dell'Immobile Frosinone e la conseguente stipula di un contratto di locazione tra CPT e Dream avente ad oggetto l'Immobile Frosinone

L'Immobile Frosinone è dove CPT, società controllata da Tesmec, svolge la propria attività.

CPT è stata acquisita da Tesmec in data 20 aprile 2016 al fine di sviluppare e consolidare la propria posizione competitiva nel segmento automazione. Per

effetto dell'acquisto di CPT, Tesmec ha inoltre ottenuto in via mediata la titolarità dell'Immobile Frosinone.

L'Immobile Frosinone è costituito per una parte da un fabbricato e per la restante parte da un terreno edificabile.

Il Gruppo ha ritenuto non strategico l'investimento immobiliare in relazione all'Immobile Frosinone per i futuri sviluppi del Gruppo Tesmec anche in considerazione delle sue caratteristiche di edificabilità che non risultano di interesse per la Società. Dream si è quindi dichiarata disponibile ad acquistare l'Immobile Frosinone.

Conseguentemente CPT e Dream hanno raggiunto un accordo in merito alla cessione di tale immobile per un corrispettivo pari ad Euro 1.019.220, corrispondente al valore di carico nel bilancio di CPT.

A tal riguardo si segnala che l'Esperto aveva determinato in un valore inferiore, pari ad Euro 948.220, il valore di mercato dell'Immobile Frosinone.

In seguito alla cessione Dream e CPT si sono inoltre accordate per sottoscrivere un contratto di locazione avente ad oggetto l'Immobile Frosinone per un canone di locazione di Euro 63.265 annui, corrispondente al canone annuo di mercato determinato dalla perizia elaborata dall'Esperto, e per una durata di 6 anni rinnovabili.

2.2. Parti correlate coinvolte nell'Operazione

L'Operazione di cui al presente Documento Informativo costituisce un'operazione con parti correlate in quanto:

- Dream e Tesmec sono società soggette al medesimo controllo da parte di TTC S.r.l. ("TTC"), la quale detiene una partecipazione pari al 99% del capitale sociale di Dream e pari al 44,24%⁴ del capitale sociale di Tesmec; e
- SGE e CPT sono società soggette al medesimo controllo da parte di Tesmec, la quale detiene una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di SGE e pari al 100% del capitale sociale di CPT.

Il capitale sociale di Dream è detenuto per il 99% da TTC, società nella quale il Presidente e Amministratore Delegato di Tesmec Ambrogio Caccia Dominioni detiene il 18,62% del capitale sociale, il consigliere di Tesmec Lucia Caccia Dominioni detiene il 18,62% del capitale sociale e il consigliere di Tesmec Caterina Caccia Dominioni detiene il 18,62% del capitale sociale. Inoltre si ricorda

⁴ Di cui circa il 30,30% detenuto direttamente da TTC e circa il 13,94% detenuto per il tramite di Fi. Ind. S.p.A., società controllata da TTC con una partecipazione pari al 57,09% del capitale sociale.

che il Vice Presidente di Tesmec Gianluca Bolelli ricopre la carica di consigliere di TTC.

A tal riguardo si segnala che in data 21 dicembre 2016, in occasione dell'adozione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società della delibera avente ad oggetto l'Operazione, il Presidente e Amministratore Delegato Ambrogio Caccia Dominioni, ai sensi dell'art. 2391 c.c., si è astenuto mentre i consiglieri Lucia Caccia Dominioni, Caterina Caccia Dominioni e Gianluca Bolelli hanno dichiarato il proprio interesse in relazione al compimento dell'Operazione.

2.3. Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione

Le valutazioni del Consiglio di Amministrazione in ordine alle motivazioni economiche e finanziarie e alla convenienza dell'Operazione, sono state effettuate, *in primis*, tenendo in considerazione la strategia del Gruppo volta alla focalizzazione sull'attività operativa, tralasciando ogni attività propria delle società immobiliari, di gestione e di sviluppo immobiliare.

In particolare:

– con riferimento al Complesso Immobiliare Grassobbio:

- (i) l'acquisizione nel mese di luglio 2015 da parte del gruppo statunitense Electronics For Imaging, Inc. – EFI di Reggiani, che da tale momento non risulta più parte del gruppo cui appartiene Tesmec, ha comportato che il progetto di sviluppo immobiliare e ampliamento del Complesso Immobiliare Grassobbio non sia più realizzabile e pertanto non rientri più nei piani di crescita di Tesmec e del gruppo cui quest'ultima appartiene;
- (ii) nell'ambito di più ampi accordi raggiunti con Dream,
 1. la rinegoziazione degli elementi essenziali del Contratto di Locazione con la previsione con riferimento all'Immobile Grassobbio di (a) una nuova scadenza contrattuale prevista al 30 gennaio 2027, e (b) una riduzione del canone annuale di locazione da Euro 1.961.439 a Euro 1.800.000, ferme restando tutte le altre previsioni contrattuali originarie, nonché
 2. la restituzione mediante compensazione con i canoni di locazione dell'importo di Euro 2.700.000 versati nel 2011 da Tesmec a Dream a titolo di acconto-deposito ai sensi del Contratto di Opzione,

rappresentano un elemento di beneficio tanto ai fini di continuità della presenza nel sito produttivo quanto ai fini del beneficio finanziario derivante dai minori canoni di locazione in capo a Tesmec per complessivi circa Euro 160.000 per ogni anno di durata del Contratto di Locazione;

- (iii) in considerazione della decisione da parte di Tesmec, nell'ambito di più ampi accordi raggiunti con Dream, di modificare gli elementi essenziali del canone e della durata del Contratto di Locazione e di lasciar scadere l'Opzione, comporterà un cambiamento nella contabilizzazione del Contratto di Locazione nel bilancio di Tesmec, passando dalla classificazione quale locazione finanziaria alla classificazione quale locazione operativa, con un conseguente miglioramento della PFN come meglio illustrato nel successivo Paragrafo 2.5;

– con riferimento all'Immobile Padova:

- (i) la possibilità di non procedere con l'acquisto dell'immobile a fronte di un corrispettivo pattuito nel preliminare di acquisto di Euro 1.270.000, in considerazione del mancato interesse da parte del Gruppo Tesmec ad effettuare investimenti immobiliari su un terreno che presenta caratteristiche di edificabilità in concorrenza all'interesse mostrato da Dream in funzione della propria attività, ha comportato la conseguente nomina di Dream quale parte acquirente per un corrispettivo alla pari rispetto al corrispettivo pattuito nel preliminare. A tal riguardo si rileva che la perizia dell'Esperto riporta una valorizzazione di mercato dell'Immobile Padova pari ad Euro 1.040.000;
- (ii) il subentro da parte di Dream nel preliminare di acquisto determinerà un mancato flusso di cassa in uscita pari ad Euro 620.000 nonché un flusso di cassa positivo in entrata pari ad Euro 650.000 (con una plusvalenza di Euro 118.459);
- (iii) la sottoscrizione di un contratto di locazione con Dream avente ad oggetto l'Immobile Padova determinerà la possibilità di assicurare la continuità nel sito produttivo ai fini della valorizzazione degli investimenti già effettuati nonché degli investimenti eventualmente da realizzare;

– con riferimento all'Immobile Frosinone:

- (i) la cessione dell'immobile a Dream per un corrispettivo pari ad Euro 1.019.220 determinerà per Tesmec l'opportunità di separare la

componente immobiliare, già presente al momento dell'acquisto di CPT e non di interesse per Tesmec anche in considerazione della presenza di un terreno edificabile, dalla componente operativa. A tal riguardo si rileva che la perizia dell'Esperto riporta una valorizzazione di mercato dell'Immobile Padova pari ad Euro 948.220;

- (ii) la sottoscrizione del contratto avente ad oggetto la cessione dell'immobile a Dream determinerà un flusso di cassa positivo in entrata derivante dal corrispettivo per la cessione dell'immobile, da impiegare nello sviluppo operativo dell'attività.

2.4. Modalità di determinazione del corrispettivo

Con riferimento all'Immobile Grassobbio, la cui strategicità permane per Tesmec in considerazione dello svolgimento delle attività della Società in loco, il corrispettivo del contratto di locazione è stato determinato sulla base del precedente canone di locazione, cui è stata applicata una riduzione in sede di trattativa su richiesta di Tesmec anche in considerazione della nuova scadenza contrattuale fissata al 30 gennaio 2027, ferme restando tutte le altre previsioni contrattuali originarie.

Con riferimento all'Immobile Padova:

- (i) il corrispettivo per l'acquisto dell'immobile era stato stabilito nel preliminare di acquisto sottoscritto tra SGE e la parte terza proprietaria. Tale corrispettivo, pari ad Euro 1.270.000, è stato oggetto di raffronto con la valutazione effettuata dall'Esperto che ha stimato il valore in Euro 1.040.000. Anche in considerazione di tale minor valore – e del mancato interesse del Gruppo a detenere un immobile con caratteristiche di edificabilità – SGE ha provveduto a nominare Dream quale parte acquirente dell'immobile, avendone quest'ultima interesse nell'ambito della propria attività;
- (ii) il canone di locazione annuale, pari ad Euro 75.000, è stato determinato nell'ambito delle negoziazioni con Dream sulla base del valore individuato dall'Esperto nella propria perizia.

Con riferimento all'Immobile Frosinone:

- (i) il corrispettivo per l'acquisto dell'immobile – non più di interesse per il Gruppo in considerazione delle sue caratteristiche di edificabilità – pari ad Euro 1.019.220, è stato determinato nell'ambito delle negoziazioni con Dream e risulta pari al valore netto contabile del cespite come iscritto nel bilancio di CPT, anche

tenuto conto della perizia dell'Esperto che ha determinato il valore di mercato di tale immobile in Euro 948.220;

- (ii) il canone di locazione annuale, pari ad Euro 63.265, è stato determinato nell'ambito delle negoziazioni con Dream sulla base del valore individuato dall'Esperto nella propria perizia.

2.5. Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione

Di seguito sono riepilogati i principali effetti finanziari ed economico-patrimoniali dell'Operazione:

- Con riferimento al Complesso Immobiliare Grassobbio:

La ridefinizione delle principali clausole del contratto di locazione comporterà la rappresentazione contabile del contratto come locazione operativa e prevedrà pertanto, nel bilancio separato e consolidato di Tesmec al 31 dicembre 2016, la rettifica del valore delle immobilizzazioni per Euro 18.929.099 (di cui Euro 4.016.160 relativi al terreno ed Euro 14.912.939 relativi al fabbricato), quale *de-recognition*, con corrispondente rettifica del relativo debito finanziario per Euro 14.743.133 (di cui quota corrente pari ad Euro 1.329.960 e quota non corrente pari ad Euro 13.413.173), cui si aggiungerà l'iscrizione tra i crediti finanziari della quota versata a titolo di acconto/deposito per garantirsi il diritto di opzione di subentro nel contratto originario (pari ad Euro 1.836.000). L'operazione comporterà inoltre un effetto fiscale positivo sul capitale circolante netto per Euro 737.889.

Dal punto di vista finanziario, l'operazione comporterà un miglioramento della posizione finanziaria netta nel bilancio separato e consolidato di Tesmec al 31 dicembre 2016 per complessivi Euro 16.579.133, derivante dalla rinegoziazione delle principali clausole del contratto di locazione.

Dal punto di vista economico tale operazione comporterà un effetto netto negativo per Euro 1.612.077. Tale effetto è rappresentato dall'iscrizione di una minusvalenza (pari ad Euro 2.349.966) data dal differenziale derivante tra la rettifica del valore del terreno e del fabbricato e la rettifica del debito finanziario, inclusa l'iscrizione della quota versata a titolo di acconto/deposito e da una rettifica positiva di natura fiscale (pari ad Euro 737.889) sulla determinazione dell'utile imponibile della Società.

Si segnala inoltre che la modifica del contratto di locazione con Dream comporterà per l'Emittente, per l'esercizio 2017, l'iscrizione di maggiori costi relativi a canoni di locazione per Euro 1.800.000 annui, di minori ammortamenti per Euro 571.745 annui e di minori oneri finanziari per Euro 750.551 annui.

Tali effetti produrranno una rettifica fiscale positiva per Euro 179.271 annui sul reddito imponibile della Società.

- Con riferimento all'Immobile Padova:

La possibilità di non procedere con l'acquisto dell'immobile e la nomina di Dream quale parte acquirente del preliminare, comporterà, nel bilancio della SGE e nel bilancio consolidato di Tesmec al 31 dicembre 2016 l'incasso del credito ipotecario di Euro 650.000 a fronte di un costo storico dello stesso di Euro 531.541. L'operazione comporterà inoltre un effetto fiscale negativo sul capitale circolante netto per Euro 32.576.

Dal punto di vista finanziario, l'operazione comporterà un miglioramento della posizione finanziaria netta nel bilancio della Società e consolidato di Tesmec al 31 dicembre 2016 per complessivi Euro 118.459.

Dal punto di vista economico tale operazione comporterà un effetto netto positivo per Euro 85.883. Tale effetto è rappresentato dall'iscrizione di una plusvalenza (pari ad Euro 118.459) data dal differenziale derivante tra l'iscrizione del credito finanziario e dal rimborso del credito ipotecario e da una rettifica negativa di natura fiscale (pari ad Euro 32.576) sulla determinazione dell'utile imponibile della Società.

Si segnala inoltre che la stipula del contratto di locazione con Dream comporterà per la Società, per l'esercizio 2017, l'iscrizione di maggiori costi relativi a canoni di locazione per Euro 32.000 annui, corrispondenti alla differenza tra l'ammontare del nuovo canone (Euro 75.000) e il precedente canone di locazione (Euro 43.000).

Tale effetto produrrà una rettifica fiscale positiva per Euro 10.048 annui sul reddito imponibile della Società.

- Con riferimento all'Immobile Frosinone:

L'opportunità di cedere l'immobile, comporterà, nel bilancio della CPT e nel bilancio consolidato di Tesmec al 31 dicembre 2016, la rettifica del valore delle immobilizzazioni per Euro 1.019.220 (di cui Euro 189.358 relativi al terreno ed Euro 829.862 relativi al fabbricato).

Dal punto di vista finanziario, l'operazione comporterà un miglioramento della posizione finanziaria netta nel bilancio della Società e consolidato di Tesmec al 31 dicembre 2016 per complessivi Euro 1.019.220 (di cui disponibilità liquide pari ad Euro 331.220 e attività finanziarie correnti pari ad Euro 688.000).

Si segnala inoltre che la stipula del contratto di locazione con Dream comporterà per la Società, per l'esercizio 2017, l'iscrizione di maggiori costi relativi a canoni di locazione per Euro 63.265 annui, di minori ammortamenti per Euro 38.295 annui e di minori oneri finanziari per Euro 3.194 annui.

Tali effetti produrranno una rettifica fiscale positiva per Euro 6.961 annui sul reddito imponibile della Società.

Complessivamente l'Operazione comporterà, per il Gruppo Tesmec al 31 dicembre 2016, un miglioramento della posizione finanziaria netta di Euro 17.716.812 ed un peggioramento del risultato netto pari ad Euro 1.526.194.

Si riporta di seguito tabella riepilogativa che illustra gli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione al 31 dicembre 2016:

<i>(In Euro)</i>	Immobile Grassobbio	Immobile Padova	Immobile Frosinone	Totale
<i>Riepilogo Effetti Patrimoniali</i>				
IMPIEGHI				
Capitale circolante netto ⁵	737.889	(32.576)	-	705.313
Immobilizzazioni	(18.929.099)	-	(1.019.220)	(19.948.319)
Altre attività e passività a lungo termine	-	-	-	-
Capitale investito netto⁶	(18.191.210)	(32.576)	(1.019.220)	(19.243.006)
FONTI				
Indebitamento finanziario netto ⁷	16.579.133	118.459	1.019.220	17.716.812
Patrimonio netto	1.612.077	(85.883)	-	1.526.194
Totale fonti di finanziamento	18.191.210	32.576	1.019.220	19.243.006

Riepilogo Effetti Finanziari

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	-	(531.541)	331.220	(200.321)
Attività finanziarie correnti	1.836.000	650.000	688.000	3.174.000
Passività finanziarie correnti	1.329.960	-	-	1.329.960
Indebitamento finanziario corrente	3.165.960	118.459	1.019.220	4.303.639
Passività finanziarie non correnti	13.413.173	-	-	13.413.173
Indebitamento finanziario non corrente	13.413.173	-	-	13.413.173
Effetto su Indebitamento finanziario netto ⁷	16.579.133	118.459	1.019.220	17.716.812

Riepilogo Effetti Economici

Minusvalenza	(2.349.966)	-	-	(2.349.966)
Plusvalenza	-	118.459	-	118.459
Imposte sul reddito	737.889	(32.576)	-	705.313
Effetto economico	(1.612.077)	85.883	-	(1.526.194)

Per completezza si segnala che, complessivamente, per l'esercizio 2017, l'Operazione comporterà un peggioramento del risultato netto di Euro 335.200 come riepilogato nella tabella seguente:

⁵ Il capitale circolante netto è calcolato come attività correnti al netto delle passività correnti ad esclusione delle attività e passività finanziarie. Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dalla Società potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

⁶ Il capitale investito netto è calcolato come capitale circolante netto ed immobilizzazioni ed altre attività a lungo termine al netto delle passività a lungo termine. Il capitale investito netto non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dalla Società potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

⁷ L'indebitamento finanziario netto è calcolato come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle attività finanziarie correnti comprendenti i titoli disponibili per la vendita, delle passività finanziarie non correnti, del valore equo degli strumenti finanziari di copertura e delle altre attività finanziarie non correnti.

<i>(In Euro)</i>	Immobile Grassobbio	Immobile Padova	Immobile Frosinone	Totale
Altri costi / ricavi operativi correnti	(1.800.000)	(32.000)	(63.265)	(1.895.265)
Ammortamenti	571.745	-	38.295	610.040
Risultato operativo	(1.228.255)	(32.000)	(24.970)	(1.285.225)
Oneri finanziari	750.551	-	3.194	753.745
Utile ante imposte	(477.704)	(32.000)	(21.776)	(531.480)
Imposte sul reddito	179.271	10.048	6.961	196.280
Utile netto del periodo	(298.433)	(21.952)	(14.815)	(335.200)

2.6. Impatto sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate

L'Operazione non ha alcun impatto sull'ammontare dei compensi degli amministratori di Tesmec e/o di società da questa controllate.

2.7. Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti dell'Emittente nell'Operazione

L'Operazione di cui al presente Documento Informativo costituisce un'operazione con parti correlate in quanto:

- Dream e Tesmec sono società soggette al medesimo controllo da parte di TTC S.r.l. ("TTC"), la quale detiene una partecipazione pari al 99% del capitale sociale di Dream e pari al 44,24%⁸ del capitale sociale di Tesmec; e
- SGE e CPT sono società soggette al medesimo controllo da parte di Tesmec, la quale detiene una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di SGE e pari al 100% del capitale sociale di CPT.

Il capitale sociale di Dream è detenuto per il 99% da TTC società nella quale il Presidente e Amministratore Delegato di Tesmec Ambrogio Caccia Dominioni detiene il 18,62% del capitale sociale, il consigliere di Tesmec Lucia Caccia Dominioni detiene il 18,62% del capitale sociale e il consigliere di Tesmec Caterina Caccia Dominioni detiene il 18,62% del capitale sociale. Inoltre si ricorda che il Vice Presidente di Tesmec Gianluca Bolelli ricopre la carica di consigliere di TTC.

A tal riguardo si segnala che in data 21 dicembre 2016, in occasione dell'adozione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società della delibera avente ad oggetto l'Operazione, il Presidente e Amministratore Delegato Ambrogio Caccia Dominioni, ai sensi dell'art. 2391 c.c., si è astenuto mentre i

⁸ Di cui circa il 30,30% detenuto direttamente da TTC e circa il 13,94% detenuto per il tramite di Fi. Ind. S.p.A., società controllata da TTC con una partecipazione pari al 57,09% del capitale sociale.

consiglieri Lucia Caccia Dominioni, Caterina Caccia Dominioni e Gianluca Bolelli hanno dichiarato il proprio interesse in relazione al compimento dell'Operazione.

2.8. Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'Operazione

In data 21 ottobre 2016 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato, tra l'altro, (i) di conferire mandato disgiunto agli amministratori indipendenti, membri del Comitato Parti Correlate, Sergio Arnoldi e Gioacchino Attanzio al fine di negoziare con Dream e con le altre parti coinvolte nel processo le condizioni delle operazioni immobiliari relative all'Immobile Grassobbio, all'Immobile Padova e all'Immobile Frosinone e (ii) di incaricare il Comitato Parti Correlate di effettuare le proprie valutazioni sull'Operazione ai fini dell'emissione del proprio parere in materia.

A far data dal 21 ottobre 2016 il Comitato Parti Correlate, con il supporto delle strutture societarie incaricate, ha iniziato i propri lavori e approfondimenti volti all'emissione del proprio parere non vincolante in materia.

In data 26 ottobre 2016 è stato conferito mandato da parte del Consiglio di Amministrazione all'esperto CBRE Valuation S.p.A. al fine di supportare gli organi sociali nelle proprie valutazioni con riferimento all'Operazione. Nello specifico l'incarico ha previsto la valutazione del valore di mercato dell'Immobile Padova e dell'Immobile Frosinone oltre che la valutazione del canone locativo di mercato dell'Immobile Padova e dell'Immobile Frosinone. Il Comitato Parti Correlate, anche con finalità di contenimento dei costi, ha deciso di avvalersi allo stesso modo delle valutazioni dell'Esperto.

Si specifica che tutti i termini e le condizioni contrattuali relativi all'Operazione oggetto del presente Documento Informativo sono stati negoziati nell'interesse di Tesmec da parte degli amministratori indipendenti, membri del Comitato Parti Correlate, Sergio Arnoldi e Gioacchino Attanzio.

In data 19 dicembre 2016 il Comitato Parti Correlate ha espresso il proprio parere non vincolante favorevole in merito all'interesse della Società al compimento dell'Operazione nonché alla convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni della stessa. Ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate, copia del parere favorevole espresso dal Comitato Parti Correlate è allegata al presente Documento Informativo.

Conseguentemente in data 21 dicembre 2016 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato all'unanimità sul compimento dell'Operazione con la sola astensione del Presidente e Amministratore Delegato Ambrogio Caccia Dominioni, ai sensi dell'art. 2391 c.c., in considerazione della propria partecipazione al capitale

sociale di TTC S.r.l., società controllante Dream. Nella medesima occasione i consiglieri Lucia Caccia Dominioni, Caterina Caccia Dominioni e Gianluca Bolelli hanno dichiarato il proprio interesse in relazione al compimento dell'Operazione, in considerazione della propria partecipazione al capitale sociale di TTC per quanto concerne i consiglieri Lucia Caccia Dominioni e Caterina Caccia Dominioni, nonché in considerazione della carica di consigliere ricoperta in TTC per quanto concerne il consigliere Gianluca Bolelli.

Ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento il parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, e dell'Esperto sono riportati in appendice al presente Documento Informativo e sono disponibili sul sito *internet* della Società www.tesmec.com.

Grassobbio (BG), 22 dicembre 2016

Al Consiglio di Amministrazione

di Tesmec S.p.A.

Grassobbio (BG), 19 dicembre 2016

Oggetto: Parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate ai sensi del Regolamento Consob 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato ed integrato) e della Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione di Tesmec S.p.A.

Lo scrivente Comitato per le Operazioni con Parti Correlate (di seguito, il "**Comitato**"), nell'adunanza svoltasi in data 19 dicembre 2016, alla presenza unanime dei propri componenti (in persona del Presidente Sergio Arnoldi e dei consiglieri Gioacchino Attanzio e Gianluca Bolelli) si è riunito per:

– discutere in merito ad un'operazione immobiliare consistente complessivamente:

- (i) nella decisione da parte della Società di lasciar scadere il diritto di opzione (l'"**Opzione**") vantato sino al 31 dicembre 2016 nei confronti di Dream Immobiliare S.r.l. ("**Dream**") per l'acquisto del contratto di *leasing* avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Grassobbio (BG), Via Zanica 17/O (il "**Complesso Immobiliare Grassobbio**"), ove, tra l'altro, ha sede lo stabilimento di Tesmec e nella rinegoziazione da parte di Tesmec con Dream della durata e del canone di locazione del contratto di locazione avente ad oggetto una porzione del Complesso Immobiliare Grassobbio (l'"**Immobile Grassobbio**") prevedendo un canone pari ad Euro 1.800.000 annui a fronte di una nuova durata contrattuale con scadenza prevista al 30 gennaio 2027;
- (ii) nella nomina da parte di SGE S.r.l. ("**SGE**"), società controllata da Tesmec, di Dream quale parte acquirente ai fini del subentro nel preliminare di acquisto avente ad oggetto l'immobile sito in Padova, ove ha sede lo stabilimento di SGE (l'"**Immobile Padova**"), stipulato in data 30 giugno 2016 con la parte terza proprietaria per un

corrispettivo pari ad Euro 1.270.000. In particolare tale corrispettivo sarà corrisposto (i) per Euro 620.000 a favore della parte terza venditrice e (ii) per Euro 650.000 a favore di SGE ad estinzione di un credito ipotecario vantato da quest'ultima verso la parte terza sull'Immobile Padova e acquistato per Euro 531.541. In tal modo SGE eviterà un esborso di Euro 620.000 che avrebbe dovuto corrispondere per l'acquisto dell'immobile nonché incasserà l'intero credito di Euro 650.000 e di conseguenza beneficerà della plusvalenza derivante dal rimborso del credito ipotecario per Euro 118.459 (pari alla differenza tra Euro 650.000 e Euro 531.541, prezzo a cui tale credito era stato acquistato);

- (iii) nella sottoscrizione tra SGE e Dream, di un contratto di locazione immobiliare avente ad oggetto l'immobile Padova, per un corrispettivo pari ad Euro 75.000 annui e una durata pari a sei anni rinnovabili;
- (iv) nella cessione da parte di CPT Engineering S.r.l. ("CPT"), società controllata da Tesmec, a Dream dell'immobile sito in Patrica (FR), ove ha sede lo stabilimento di CPT (l'"Immobile Frosinone"), per un corrispettivo pari a Euro 1.019.220;
- (v) nella sottoscrizione tra CPT e Dream, di un contratto di locazione immobiliare avente ad oggetto l'Immobile Frosinone, per un corrispettivo pari ad Euro 63.265 annui e una durata pari a sei anni rinnovabili;

((i), (ii), (iii), (iv) e (v) congiuntamente l'"Operazione"); e

- esprimere il proprio parere in merito all'interesse di Tesmec alla realizzazione dell'Operazione, nonché alla convenienza e alla correttezza sostanziale delle relative condizioni, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento Consob 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato ed integrato) e della Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate di Tesmec.

L'Operazione costituisce un'operazione tra parti correlate in quanto:

- Dream e Tesmec sono società soggette al medesimo controllo da parte di TTC S.r.l. ("TTC"), la quale detiene una partecipazione pari al 99% del capitale sociale di Dream e pari al 44,24%¹ del capitale sociale di Tesmec; e
- SGE e CPT sono società soggette al medesimo controllo da parte di Tesmec, la quale detiene una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di SGE e pari al 100% del capitale sociale di CPT.

L'Emittente, in quanto "*società di minori dimensioni*", si avvale della possibilità di applicare all'Operazione la procedura stabilita per le operazioni con parti correlate di minore rilevanza, come previsto dall'art. 10 del Regolamento Parti Correlate.

Il Consiglio di Amministrazione ha conferito all'esperto CBRE Valuation S.p.A. (l'"Esperto") l'incarico di supportare gli organi sociali nelle proprie valutazioni con riferimento all'Operazione. Nello specifico l'incarico ha previsto la valutazione del valore di mercato dell'Immobile Padova e dell'Immobile Frosinone oltre che la valutazione del canone locativo di mercato dell'Immobile Padova e dell'Immobile Frosinone. Il Comitato Parti Correlate, anche con finalità di contenimento dei costi, ha deciso di avvalersi allo stesso modo delle valutazioni dell'Esperto.

Considerazioni con riferimento alle motivazioni economiche e strategiche nonché alle modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione

Le valutazioni in ordine alle motivazioni economiche e finanziarie e alla convenienza dell'Operazione, sono state effettuate, *in primis*, tenendo in considerazione la strategia del Gruppo volta alla focalizzazione sull'attività operativa, tralasciando ogni attività propria delle società immobiliari, di gestione e di sviluppo immobiliare.

Con riferimento al Complesso Immobiliare Grassobbio le valutazioni del Consiglio di Amministrazione hanno tenuto in considerazione l'attuale situazione finanziaria della Società. Tale situazione non consente di distrarre risorse da destinare ad operazioni diverse dal finanziamento dell'attività operativa e, inoltre, il fardello del debito legato all'eventuale esercizio dell'opzione potrebbe non essere sostenibile dalla Società alla luce degli ingenti investimenti necessari per finanziare l'attività ferroviaria e il rilancio delle attività nord-americane.

Risultano venute meno le originarie esigenze strategiche legate al complesso immobiliare di Grassobbio, in considerazione dell'attuale impossibilità di

¹ Di cui circa il 30,30% detenuto direttamente da TTC e circa il 13,94% detenuto per il tramite di FI. Ind. S.p.A., società controllata da TTC con una partecipazione pari al 57,09% del capitale sociale.

ampliamento dell'immobile da parte di Tesmec dovuta al fatto che la gran parte del complesso immobiliare è locata a Reggiani, società che originariamente era parte del Gruppo e che da luglio 2015 è stata ceduta al gruppo americano EFI.

Con riferimento strettamente alle motivazioni economiche si segnala che:

- Con riferimento al Complesso Immobiliare Grassobbio:

La ridefinizione delle principali clausole del contratto di locazione, con una riduzione del canone di locazione e una contestuale nuova scadenza al 30 gennaio 2027, comporterà la rappresentazione contabile del contratto come locazione operativa e prevedrà pertanto, nel bilancio separato e consolidato di Tesmec al 31 dicembre 2016, la rettifica del valore del terreno (Euro 4.016.160) e del fabbricato (Euro 14.912.939), quale de-recognition, con corrispondente rettifica del relativo debito finanziario verso la società di leasing (Euro 14.743.133), cui si aggiungerà l'iscrizione tra i crediti finanziari della quota versata a titolo di acconto/deposito per garantirsi il diritto di opzione di subentro nel contratto originario (Euro 1.836.000).

Dal punto di vista finanziario, l'operazione comporterà un miglioramento della posizione finanziaria netta nel bilancio separato e consolidato di Tesmec al 31 dicembre 2016 per complessivi Euro 16.579.133.

Dal punto di vista economico tale operazione comporterà l'iscrizione di una minusvalenza (Euro 2.349.966) data dal differenziale derivante tra la rettifica del valore del terreno e del fabbricato e la rettifica del debito finanziario, inclusa l'iscrizione della quota versata a titolo di acconto/deposito. Tale minusvalenza comporterà infine una rettifica positiva di natura fiscale (Euro 737.889) sulla determinazione dell'utile imponibile della Società.

Si segnala inoltre che la modifica del contratto di locazione con Dream comporterà per l'Emittente, per l'esercizio 2017, l'iscrizione di maggiori costi relativi a canoni di locazione per Euro 1.800.000 annui, di minori ammortamenti per Euro 571.745 annui e di minori oneri finanziari per Euro 750.551 annui.

Tali effetti produrranno una rettifica fiscale positiva per Euro 179.271 annui sul reddito imponibile della Società.

- Con riferimento all'Immobile Padova:

La possibilità di non procedere con l'acquisto dell'immobile e la nomina di Dream quale parte acquirente del preliminare, comporterà, nel bilancio della SGE e consolidato di Tesmec al 31 dicembre 2016, l'iscrizione di un credito finanziario per Euro 650.000 a fronte del rimborso di un credito ipotecario per Euro 531.541.

Dal punto di vista finanziario, l'operazione comporterà un miglioramento della posizione finanziaria netta nel bilancio della Società e consolidato di Tesmec al 31 dicembre 2016 per complessivi Euro 118.459.

Dal punto di vista economico tale operazione comporterà l'iscrizione di una plusvalenza (Euro 118.459) data dal differenziale derivante tra l'iscrizione del credito finanziario e dal rimborso del credito ipotecario. Tale plusvalenza comporterà infine una rettifica negativa di natura fiscale (Euro 32.576) sulla determinazione dell'utile imponibile della Società.

Si segnala inoltre che la stipula del contratto di locazione con Dream comporterà per la Società, per l'esercizio 2017, l'iscrizione di maggiori costi relativi a canoni di locazione per Euro 32.000 annui, corrispondenti alla differenza tra l'ammontare del nuovo canone (Euro 75.000) e il precedente canone di locazione (Euro 43.000).

Tale effetto produrrà una rettifica fiscale positiva per Euro 10.084 annui sul reddito imponibile della Società.

- Con riferimento all'Immobile Frosinone:

L'opportunità di cedere l'immobile, comporterà, nel bilancio della CPT e consolidato di Tesmec al 31 dicembre 2016, la rettifica del valore del terreno (Euro 189.358) e del fabbricato (Euro 829.862), con corrispondente rettifica del relativo finanziamento concesso da Banca Intesa a CPT (Euro 234.496).

Dal punto di vista finanziario, l'operazione comporterà un miglioramento della posizione finanziaria netta nel bilancio della Società e consolidato di Tesmec al 31 dicembre 2016 per complessivi Euro 1.019.220.

Si segnala inoltre che la modifica del contratto di locazione con Dream comporterà per la Società, per l'esercizio 2017, l'iscrizione di maggiori costi relativi a canoni di locazione per Euro 63.265 annui, di minori ammortamenti per Euro 38.295 annui e di minori oneri finanziari per Euro 3.194 annui.

Tali effetti produrranno una rettifica fiscale positiva per Euro 6.962 annui sul reddito imponibile della Società.

Con riferimento alla determinazione del corrispettivo dell'Operazione il Comitato rileva che con riferimento all'Immobile Grassobbio, la cui strategicità permane per Tesmec in considerazione dello svolgimento delle attività della Società in loco, il corrispettivo del contratto di locazione è stato determinato sulla base del precedente canone di locazione, cui è stata applicata una riduzione in sede di trattativa su richiesta di Tesmec anche in considerazione di una nuova durata contrattuale con scadenza prevista al 30 gennaio 2027, ferme restando tutte le altre previsioni contrattuali originarie.

Con riferimento all'Immobile Padova:

- (i) il corrispettivo per l'acquisto dell'immobile era stato stabilito nel preliminare di acquisto sottoscritto tra SGE e la parte terza proprietaria. Tale corrispettivo, pari ad Euro 1.270.000, è stato oggetto di raffronto con la valutazione effettuata dall'Esperto che ha stimato il valore in Euro 1.040.000. Anche in considerazione di tale minor valore – e del mancato interesse da parte del Gruppo a detenere un immobile con caratteristiche di edificabilità – SGE ha provveduto a nominare Dream quale parte acquirente dell'immobile, avendone quest'ultima interesse nell'ambito della propria attività;
- (ii) il canone di locazione annuale, pari ad Euro 75.000, è stato determinato nell'ambito delle negoziazioni con Dream sulla base del valore determinato dall'Esperto nella propria perizia.

Con riferimento all'Immobile Frosinone:

- (i) il corrispettivo per l'acquisto dell'immobile – non più di interesse per il Gruppo in considerazione delle sue caratteristiche di edificabilità – pari ad Euro 1.019.220, è stato determinato nell'ambito delle negoziazioni con Dream e risulta pari al valore netto contabile del cespite come iscritto nel bilancio di CPT, anche tenuto conto della perizia dell'Esperto che ha determinato il valore di mercato di tale immobile in Euro 948.220;
- (ii) il canone di locazione annuale, pari ad Euro 63.265, è stato determinato nell'ambito delle negoziazioni con Dream sulla base del valore determinato dall'Esperto nella propria perizia.

Da ultimo sotto il profilo procedurale il Comitato osserva che la Società ha posto in essere i presidi necessari ai fini della corretta qualificazione dell'Operazione e il suo conseguente assoggettamento alle rilevanti disposizioni della Procedura e del Regolamento Operazioni con Parti Correlate. Inoltre, in ottemperanza a detta Procedura, Tesmec ha garantito al Comitato idonei flussi informativi e supporti documentali, un'appropriata interlocuzione con il *management* della Società nonché un sostanziale coinvolgimento nel corso della fase negoziale, al fine della valutazione dell'Operazione da parte del Comitato stesso.

Il Comitato, avendo esaminato i termini e le condizioni dell'Operazione, facendo seguito agli approfondimenti svolti e alle informazioni ricevute nel corso dell'istruttoria, avendo esaminato le valutazioni dell'Esperto, ritiene di condividere l'opinione del Consiglio di Amministrazione circa l'interesse della Società alla realizzazione dell'Operazione e, per quanto attiene alla convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni dello stesso, codesto Comitato valuta positivamente la convenienza e la correttezza sostanziale dei termini e delle condizioni dell'Operazione.

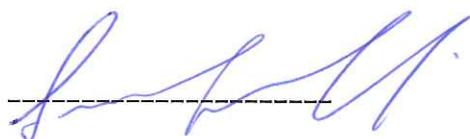
Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto e sulla base delle motivazioni di cui sopra il Comitato all'unanimità esprime

PARERE FAVOREVOLE

in merito all'interesse della Società alla realizzazione dell'Operazione, nonché in merito alla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Per conto del Comitato Parti Correlate



(il Presidente Sergio Arnoldi)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Via Germania, 28
35127 Padova (PD)

TESMEC S.P.A.
Piazza Sant'Ambrogio, 16
20123 Milano

Data di Valutazione: 10 Novembre 2016

INDICE

1 EXECUTIVE SUMMARY

2 CERTIFICATO DI PERIZIA

3 RELAZIONE DESCRITTIVA

- OGGETTO DI VALUTAZIONE
- ASPETTI LEGALI
- COMMENTO SUL MERCATO
- CONSIDERAZIONI VALUTATIVE
- OPINIONE DI VALORE

4 RELAZIONE SUL MERCATO

5 LETTERA D'INCARICO

Potranno fare affidamento sui contenuti del presente Rapporto di Valutazione (il “Rapporto”) solamente:

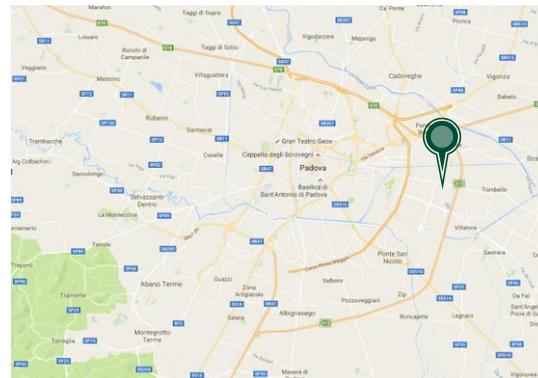
- (i) i Destinatari del Rapporto; oppure
- (ii) i Soggetti che abbiano ricevuto, sotto forma di una lettera di reliance, un preventivo consenso scritto da parte di CBRE.

Il presente Rapporto di Valutazione deve essere letto e interpretato nella sua interezza e la possibilità di fare affidamento sullo stesso è strettamente subordinata alle esclusioni e alle limitazioni di responsabilità contenute a pagina 17 del Rapporto. Si raccomanda di leggere dette informazioni prima di agire facendo affidamento sul contenuto del Rapporto di Valutazione. Se non si comprendono le informazioni sin qui esposte, si raccomanda di rivolgersi a un consulente legale indipendente.

1

EXECUTIVE SUMMARY

EXECUTIVE SUMMARY



La Proprietà

Indirizzo: Padova (PD) - Via Germania, 28.

Destinazione Principale: Uffici/laboratori

Titolarità

Piena proprietà.

Non abbiamo visionato, in quanto escluso dall'incarico affidatoci, alcun atto di provenienza; il Cliente ci ha indicato che la "R&S LABORATORIO SRL" è titolare del diritto di piena proprietà.

Situazione Locativa

La Proprietà risulta locata alla Società "SGE SRL" in forza di un contratto di locazione con decorrenza in data 01 marzo 2014; l'immobile è utilizzato come uffici e laboratori/depositi.

Come da indicazioni forniteci dalla Proprietà, il contratto di locazione attualmente in essere decadrà al momento della vendita dell'immobile e sarà sostituito da un nuovo contratto di locazione per immobili non residenziali della durata di 6+6 anni, con un canone annuo di mercato, da noi determinato come pari a 75.000€.

Reddito Lordo da Contratti Attivi (t=0)

€43.000 (circa €42,00 mq per anno)

per anno

Reddito Netto da Contratti Attivi (t=0)

€circa 33.000,00 (circa €32,00 mq per anno)

per anno

Reddito Lordo da Mercato (t=0)

Circa €75.000,00. (circa €75,00 mq per anno)
per anno

Reddito Netto da Mercato (t=0)

Circa €65.000,00 (circa €65,00 mq per anno)
per anno

Valore di Investimento

Il Valore di Investimento, alla data del 10 Novembre 2016, è ragionevolmente pari a:
€1.040.000,00 (EURO UN MILIONE QUARANTA MILA/00) al netto di I.V.A.

Valore Locativo

Il Valore Locativo, alla data del 10 Novembre 2016, è ragionevolmente pari a:
€75.000,00 (EURO SETTANTA CINQUE MILA/00) al netto di I.V.A.

Commenti

Punti di Forza

- Buon inserimento all'interno di un ambito industriale/artigianale consolidato formato da immobili di piccole e medie dimensioni;
- Ottima accessibilità grazie alla presenza del casello autostradale di Padova-Zona Industriale della A13 Bologna-Padova, non distante dalla proprietà;
- Buon taglio dimensionale;
- Buono stato manutentivo;
- Presenza di edificabilità residua.

Punti di Debolezza

- Altezza interna limitata (3,30m piano terra), che ne impediscono l'uso per attività artigianali;
- Piano primo interamente adibito ad uffici.

Opportunità

- Possibilità di ampliamento nell'area retrostante al capannone, dove è possibile sfruttare la potenzialità edificatoria residua.

Minacce

- Nessuna in particolare.

2

CERTIFICATO DI PERIZIA

CERTIFICATO DI PERIZIA

CBRE

CBRE VALUATION S.P.A.
Via del Lauro 5/7
20121 Milano

T +39 02 65 56 701
F + 39 02 65 56 7050

milan@cbre.com
www.cbre.com

Data del Rapporto	01 Dicembre 2016
Destinatario	Tesmec Spa Piazza Sant'Ambrogio 20123 Milano (MI) – Italy C.A. Dott. Gianluca Bolelli
La Proprietà	R&S LABORATORIO SRL
Descrizione della Proprietà	Immobile cielo terra a destinazione uffici e laboratori, che sorge in posizione isolata all'interno di un lotto regolare dotato di capacità edificatoria residua.
Finalità del Titolo di Proprietà	Investimento
Incarico	Determinare il Valore Locativo e il Valore di Investimento della piena proprietà del bene immobiliare oggetto della presente (la Proprietà), pienamente alienabile e libero da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai contenuti della nostra proposta di collaborazione del 26 Ottobre 2016 (rif. Of. n.233/16), successivamente integrata con comunicazione tramite email del dott.Luca Marinelli inviata in data 20 Novembre 2016.
Data di Valutazione	10 Novembre 2016
Capacità del Valutatore	Esterno

**Scopo della
Valutazione**

Acquisto.

**Valore di
Investimento**

Valore di Investimento al 10 Novembre 2016:
€ 1.040.000,00 (EURO UN MILIONE QUARANTA
MILA/00) al netto di I.V.A.

Valore di Locativo

Valore di Locativo al 10 Novembre 2016:
€ 75.000,00 (EURO SETTANTA CINQUE MILA/00) al
netto di I.V.A.

La nostra opinione del Valore di Investimento e del Valore Locativo, è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato.

**Conformità agli
Standard Valutativi**

La valutazione è stata redatta in osservanza degli standard RICS Valuation – Professional Standards (gennaio 2014) (“the Red Book”) della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in lingua italiana nell’edizione “Standard Professionali di valutazione RICS 2014”.

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell’attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l’analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

Assunzioni Speciali

Nessuna

Assunzioni

Le specificità della Proprietà considerate, utilizzate come base di valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. A base della presente valutazione abbiamo assunto informazioni dal Cliente circa la titolarità, gli aspetti urbanistici e di progetto.

Nel caso risulti che qualcuna di queste informazioni, su cui si è basata la valutazione non sia corretta, il valore

finale potrebbe essere di conseguenza non corretto e potrebbe richiedere di essere rivisto.

Nessuna.

Deroghe dalle Assunzioni Standard

Condizioni di Mercato

I valori qui riportati rappresentano le indicazioni emerse dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale. Quanto riportato è a nostro parere rappresentativo della situazione di mercato, secondo le definizioni contenute in questo elaborato, alla Data di Valutazione. Questo presuppone che i valori rilevati siano riferiti a unità immobiliari adeguatamente commercializzate dove l'effettiva cessione sia avvenuta alla Data di Valutazione.

Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta proprie di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti e adottati come riferimento.

Valutatore

La Proprietà è stata analizzata da un tecnico esperto qualificato allo scopo, in accordo con i disposti contenuti nel RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book).

Indipendenza

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE Valuation S.p.A. (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal destinatario (o altre società facenti parti dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali in Italia.

Conflitto d'Interesse

Confermiamo che non abbiamo avuto alcun coinvolgimento precedente con la Presente proprietà e che copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.

Reliance

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per necessità riferibili alla Vostra società, si declinano pertanto responsabilità relative all'insieme o a parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi.

Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto

stesso.

Pubblicazione

Tale pubblicazione del Rapporto, o il riferimento allo stesso, non saranno comunque consentiti a meno che gli stessi contemporaneamente non contengano un sufficiente riferimento a ogni variazione effettuata rispetto agli standard della Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation – Professional Standards e/o includa le eventuali Assunzioni Speciali considerate ed evidenziate nel documento.

Vi informiamo che il presente lavoro è stato prodotto con la collaborazione di:

- Luca Bosio

sotto la supervisione di Laura Mauri MRICS.

In fede



Mirko Baldini

Ammministratore Delegato

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

T: 039 02 6556 701

E: mirko.baldini@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.

Valuation Advisory Services

T: 039 02 3037 771

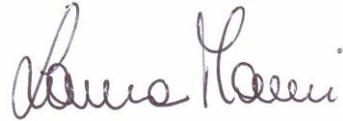
F: 039 02 6556 7050

W: www.cbre.it

Project Reference: 8572

Report Version: ITA_Standard Valuation
Report template updated 2016-10-
06.dotm

In fede



Laura Mauri MRICS

Executive Director

RICS Registered Valuer

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

T: 039 02 6556 701

E: laura.mauri@cbre.com

SPECIFICHE DELLA VALUTAZIONE E FONTI

Fonti

Abbiamo eseguito l'Incarico in accordo con la finalità indicatoci e in base alla documentazione fornitoci dal Cliente, che abbiamo assunto essere completa e corretta.

- Planimetrie catastali;
- Perizia Asseverata redatta dall'Ing. Alberto Colombi e datata 24 Giugno 2016;
- Contratto Preliminare di Compravendita a firma del Notaio Anna Pellegrino con N.Rep.41909/Racc.12353 registrato a Milano 1 in data 30 Giugno 2016 al N.22189 Serie 1T;
- Contratto di Affitto di Ramo d'Azienda fra "S.G.E. SRL" e "S.G.E.-T SRL" a firma del Notaio Carmine Mallardo del 23 Dicembre 2013 (mancante degli estremi di registrazione);
- Contratto di Locazione fra "S.G.E. SRL" (ora "R&S LABORATORIO") e "S.G.E.-T SRL" (ora S.G.E. SRL") (mancante delle firme, degli estremi di registrazione, delle date di decorrenza e scadenza del contratto).

Eventuali altre fonti d'informazione sono specificatamente riportate nel Rapporto.

La Proprietà

Il nostro Rapporto contiene un breve riassunto delle caratteristiche della proprietà sui cui si basa la nostra valutazione.

Sopralluogo

Il sopralluogo alla Proprietà è stato svolto internamente il giorno 03 Novembre 2016.

Il sopralluogo è stato effettuato da:

- Luca Bosio

Consistenze

Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'Incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici forniteci dal Cliente, che abbiamo assunto essere complete e corrette.

Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre

indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sulla Proprietà e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.

Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

Condizioni e Stato Manutentivo

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o eseguito indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolose in nessuna parte della Proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che la Proprietà sia esente da difetti.

Urbanistica

Abbiamo svolto indagini, presso la Pubblica Amministrazione, in merito allo stato urbanistico della Proprietà. Le informazioni riportate nel presente elaborato sono riconducibili agli atti resi disponibili dalla stessa sul sito istituzionale del Comune di Padova.

Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.

Titolo di Proprietà e Stato Locativo

Dettagli del titolo di proprietà/possesso riguardanti la Proprietà e dell'eventuale situazione locativa ci sono stati forniti dal Cliente. Informazioni da atti, contratti o altri documenti riportati nel Rapporto derivano dai documenti pertinenti visionati. Sottolineiamo in ogni caso che l'interpretazione dei documenti riguardanti il titolo di proprietà/possesso (inclusi i pertinenti atti, contratti e autorizzazioni) è responsabilità del Vostro consulente legale.

L'analisi ha come oggetto unicamente la determinazione del Valore di Investimento della proprietà immobiliare e non di eventuali licenze commerciali e/o avviamenti a essa collegate.

ASSUNZIONI VALUTATIVE

Valore di Investimento (ipotesi vendita in tempi ridotti)

“Valore di Investimento” inteso come l’ammontare lordo ragionevole realizzabile dalla cessione dei beni sul libero mercato avendo a disposizione un tempo limitato per trovare un compratore.

Nella determinazione di questo valore è necessario definire un abbattimento sulla base delle proiezioni dell’attuale situazione del mercato immobiliare, partendo dall’assunto che il venditore ha a disposizione un tempo limitato per trovare un acquirente.

Valori Locativi

I valori locativi, eventualmente indicati nel Rapporto, sono quelli che sono stati da noi ritenuti appropriati per determinare i relativi valori di vendita e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente corrispondono alla definizione di Canone di Mercato (Market Rent) espressa dal “RICS Valuation – Professional Standards”.

La Proprietà

Gli impianti degli edifici quali ascensori, centrale termica e altri impianti usualmente installati dal Proprietario sono stati considerati come facenti parte della Proprietà e dunque inclusi nella nostra valutazione.

Elementi specifici dei conduttori, quali attrezzature industriali, macchinari, arredi e apparecchiature commerciali speciali sono state escluse dalla nostra valutazione.

Tutti i riferimenti dimensionali e le citazioni dell’epoca costruttiva/d’installazione presenti nel Rapporto sono approssimati.

Questioni Ambientali

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

(a) la Proprietà non sia contaminata e non sia soggetta a leggi ambientali, o proposte di legge, che possano influenzarla negativamente;

(b) la Proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale;

(c) la Proprietà possieda o possiederà, conformemente alle disposizioni nazionali in materia di trasferimento e

Condizioni e Stato Manutentivo

locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) o equivalente.

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

(a) non siano presenti alla Data di Valutazione condizioni anomale del terreno o reperti archeologici che possano influire negativamente sulla presente o futura occupazione, sviluppo o valore della Proprietà;

(b) la Proprietà non sia in uno stato di decadimento, infestata o abbia difetti strutturali latenti;

(c) non siano stati usati durante la costruzione, o per le eventuali successive addizioni o migliorie, della Proprietà materiali, che ad oggi siano riconosciuti come dannosi o pericolosi o tecniche sospette, inclusi ma non limitati a materiali compositi;

(d) i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Abbiamo altrimenti tenuto conto dell'età e delle apparenti condizioni generali della Proprietà. I commenti fatti sui dettagli della stessa non hanno lo scopo di esprimere opinioni o di dare suggerimenti sulle condizioni di parti non ispezionate e non devono essere interpretate, nemmeno implicitamente, con valenza certificativa.

Titolo di Proprietà, Pianificazione Urbanistica, Stato Locativo, Tassazione Fiscale, Requisiti di Legge e dalle Autorità Locali

Se non diversamente indicato nel Rapporto, e in assenza d'informazioni contrarie, abbiamo considerato che:

(a) la Proprietà sia pienamente alienabile e libera da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione;

(b) tutti gli edifici sono stati costruiti prima dell'entrata in vigore o in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti, ovvero saranno costruiti in conformità ai disposti urbanistici ed edilizi vigenti alla Data di Valutazione, e sono oggetto di permessi permanenti che ne consentono l'uso attuale/considerato;

(c) la Proprietà non sia influenzata negativamente dallo strumento urbanistico vigente o da proposte di nuove infrastrutture;

(d) tutti gli edifici sono conformi, ovvero saranno pienamente conformi, a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e siano pertanto pienamente agibili;

(e) sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare interventi sulla Proprietà solo attraverso costi marginali e occasionali;

(f) non ci siano miglioramenti contrattuali, ottenibili in sede di revisione o rinnovo, che avranno un impatto diretto sulla nostra opinione del canone di mercato;

(g) gli eventuali inquilini presenti adempiano, ovvero gli eventuali inquilini futuri adempieranno, ai loro obblighi nel quadro dei contratti di locazione considerati;

(h) non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso;

(i) ove pertinente, il Proprietario, qualora richiesto, non negherà il permesso all'alienazione della Proprietà;

(j) tutti gli spazi sfitti o destinati a uso strumentale alla Data di Valutazione possano essere considerati come liberi e disponibili;

(k) In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non vengono normalmente considerati i costi di transazione.

Ciò premesso la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse di transazione, imposte sui redditi o sui capital gain, altre imposte e tasse (con l'esclusione delle sole tassa di proprietà e tassa di registro), spese legali, ecc.; tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente rapporto di stima, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A.

INFORMAZIONI LEGALI

Il presente Rapporto di Valutazione (il "**Rapporto**") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("**CBRE**") a uso esclusivo di Tesmec Spa (il "**Cliente**") conformemente ai contenuti della nostra proposta di collaborazione rif. Of. n.233/16 del 26 Ottobre 2016 ("**Incarico**") definita tra CBRE e il Cliente. Il Rapporto è confidenziale e non potrà essere fornito a nessun'altra parte diversa dal Cliente senza previa autorizzazione scritta di CBRE. CBRE ha fornito il Rapporto sul presupposto che sarà visto e utilizzato esclusivamente dal Cliente e che nessun'altra persona o soggetto terzo potrà farvi affidamento ("**Reliance**"), a meno che CBRE non vi abbia acconsentito per iscritto. Dove CBRE abbia espressamente riconosciuto a una persona o a un soggetto terzo diverso dal Cliente la possibilità di fare affidamento sul Rapporto, CBRE non avrà alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di detti soggetti rispetto a quella che avrebbe avuto se tale parte fosse stata individuata nell'Incarico come Cliente.

La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti del cliente e degli eventuali soggetti autorizzati a fare affidamento sul Rapporto, sia essa derivante da contratto, atto illecito, negligenza o altro non potrà in ogni caso superare:

- (i) il 25% del valore della proprietà sulla base di quanto indicato nell'Incarico (alla data dell'Incarico stesso) o, in mancanza, sulla base del Valore di Mercato come definito dagli standard valutativi internazionali; o
- (ii) €10.000.000,00 (Euro Dieci Milioni/00); e CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, derivante da contratto, atto illecito, negligenza o altro, nascente o legato al Rapporto. Niente nel Rapporto può escludere responsabilità che non possono essere escluse per legge.

3

RELAZIONE DESCRITTIVA

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Localizzazione

La proprietà immobiliare in oggetto è situata in Via Germania al civico n.28, nella Zona Industriale Sud della Città di Padova, in posizione periferica ad Est rispetto al centro storico cittadino.

Via Germania è un'ampia strada a doppio senso di marcia che forma una sorta di anello raccordandosi a Viale della Regione Veneto; buona la dotazione di spazi di sosta e di parcheggio lungo la strada.

Una mappa della localizzazione è riportata nell'Allegato A.

Contesto

Il tessuto urbano è caratterizzato dalla presenza di immobili a destinazione artigianale ed industriale di piccole medie dimensioni oltre ad alcuni edifici terziari ubicati prevalentemente lungo gli assi principali (Corso Stati Uniti, Via Lisbona, Viale della Regione Veneto).

Il quadrante delimitato da Viale della Regione Veneto e Via Germania, risulta essere completamente saturo, caratterizzato da edifici di tipo industriale realizzati approssimativamente a partire dagli anni novanta del secolo scorso, mediamente di buon livello qualitativo, caratterizzati quasi sempre da una porzione ad uso uffici sul fronte principale, generalmente di due piani, mentre la parte retrostante è adibita a laboratori/officine, ecc.

È da segnalare la presenza di alcuni immobili a maggior valenza commerciale quali un cash & carry, un autofficina, una carrozzeria auto, una palestra, e alcune concessionarie auto (esclusivamente su Viale della Regione Veneto). A poche centinaia di metri di distanza si trova inoltre il parco acquatico "Padovaland" con piscine, un grande laghetto artificiale e un'ampia area verde.

Nel tratto di Corso Stati Uniti, compreso fra Via Lisbona e Corso Argentina, si trovano numerosi edifici prefabbricati di recentissima edificazione, adibiti al piano terra a commercio all'ingrosso (specialmente di origine cinese), concessionarie auto, ecc, e al primo piano ad uffici.

Planimetrie della zona si trova nell'Allegato B.

Accessibilità in Auto

Ottima l'accessibilità con i mezzi privati: la zona risulta facilmente raggiungibile sia dalla città, sia dall'esterno, grazie ad una buona dotazione di infrastrutture viabilistiche ad alto scorrimento che si sviluppano a poca distanza dal complesso immobiliare in oggetto quali: l'autostrada A4 Milano Venezia con l'uscita Padova Est, l'autostrada A13 Padova – Bologna con l'uscita Padova Sud, Corso Argentina ampia strada a due corsie

per senso di marcia che costituisce una sorta di bretella che collega le due uscite autostradali, e Corso Stati Uniti (Strada Provinciale n.40 detta "Strada dei Vivai").

A poca distanza si trova inoltre lo scalo merci ferroviario e l'interporto di Padova collegato tramite l'idrovia Padova-Venezia, che innestandosi nel fiume Brenta consente di raggiungere il Mare Adriatico.

Accessibilità con i Mezzi Pubblici

Un servizio di linea con autobus pubblici, con fermate in Viale della Regione Veneto, consente il collegamento diretto fra la Zona Industriale e il resto della città.

Descrizione

La proprietà immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituita da un capannone artigianale che sorge su un lotto pianeggiante di forma rettangolare, ubicato nell'area industriale Est di Padova.

Il lotto, che confina su tre lati con proprietà di terzi e sul rimanente con Via Germania, è delimitato da muri in calcestruzzo e da cordolo in cemento armato con soprastante recinzione metallica lungo il prospetto principale; l'accesso alla proprietà avviene da un ingresso carraio con cancello scorrevole ad apertura automatica, e da un ingresso pedonale al civico n.28.

L'area risulta interamente pavimentata con ghiaietto di fiume, ad eccezione della zona carico/scarico nella quale è presente una pavimentazione rinforzata in cemento.

L'edificio, che sorge in posizione isolata all'interno del lotto, realizzato agli inizi degli anni novanta del XX secolo, presenta le caratteristiche tipiche dei fabbricati ad uso artigianale (capannoni), con struttura portante realizzata con elementi prefabbricati in cemento armato (travi, pilastri e solai con travi a doppio T), pareti di tamponamento in pannelli di calcestruzzo, copertura piana.

Il fabbricato, di forma rettangolare che si sviluppa su due piani, pur avendo le caratteristiche tipiche dei capannoni artigianali, è utilizzato interamente ad uffici al primo piano, mentre il piano terra, con altezza interna pari a 3,30m è utilizzato prevalentemente come laboratorio/uffici e, nella parte restante, come deposito e zona carico scarico merce.

L'accesso al fabbricato avviene sul fronte principale dove è collocato l'ingresso dipendenti e il vano scala che consente di raggiungere il piano primo; sul lato Nord è presente un portone in metallo che permette di accedere alla zona carico scarico e magazzino.

Di seguito procediamo alla descrizione dei due piani costituenti il fabbricato.

Piano terra: è composto da un grande ambiente (laboratorio collaudo) in cui sono stati ricavati due uffici tramite uso di pareti vetrate e pannelli in laminato su struttura in alluminio, un laboratorio prove, la zona carico/scarico, un deposito, un ufficio operativo e due servizi igienici. Le finiture interne, adeguate alla destinazione d'uso in essere, sono caratterizzate da pavimentazione omogenea in cemento liscio al quarzo, pareti divisorie in calcestruzzo, solaio con impianti a vista (neon, rilevatori di fumo, ecc).

Piano primo: interamente ad uso uffici di varie dimensioni realizzati con pareti divisorie in muratura intonacata e tinteggiata e/o con pareti mobili in laminato e vetro; buone le finiture interne caratterizzate da pavimentazione omogenea in gres, controsoffitto in pannelli di fibra con lampade al neon incassate, finestre con serramenti in alluminio verniciato e vetrocamera, impianto di rilevazione fumo, fan coil per caldo/freddo.

Completa la proprietà una centrale termica accessibile esclusivamente dall'esterno, in cui è collocata la caldaia con impianto di condizionamento sulla copertura, e una tettoia in metallo con copertura in telo di PVC che occupa l'intero lato Est del lotto.

Dal sopralluogo interno ed esterno, non sono stati visivamente rilevati particolari fenomeni di degrado; buono lo stato di manutenzione complessivo grazie alla puntuale manutenzione ordinaria.

Fotografie della proprietà sono riportate nell'Allegato C.

Servizi e Impianti

La dotazione impiantistica del compendio immobiliare in esame è composta da:

- impianto elettrico completo di fornitura diretta in bassa tensione da cabina Enel;
- impianto di riscaldamento completo di caldaia funzionante a metano e collegata alla rete municipale di distribuzione del gas;
- impianto di climatizzazione con fan coil;
- impianto di scarico collegato al collettore comunale;
- impianto idrico con allaccio diretto alla rete comunale;
- impianto antincendio collegato tramite pompe idriche a cisterna interrata, completo di manichette ed estintori;
- impianto di illuminazione esterno/interno completo di lampade al neon.

Consistenze

Per la determinazione delle consistenze ci siamo basati sui dati ricevuti dal Cliente come anticipato, con riferimento allo stato dei luoghi, non abbiamo proceduto ad alcuna verifica, nemmeno tramite misurazione a campione, di quanto esistente.

Una tabella di riepilogo delle consistenze è riportata nell'Allegato D.

Stato di Manutenzione

CBRE non ha svolto alcuna indagine, né di tipo strutturale né sugli impianti presenti: in tal senso non ci è stato fornito alcun report preparato da terzi. Durante il sopralluogo, ai fini della valutazione, abbiamo effettuato esclusivamente una limitata indagine visiva.

Considerazioni Ambientali

Conformemente all'incarico non abbiamo condotto alcuna indagine ambientale, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione, con riferimento alla

presente o passata attività, svolta all'interno della proprietà oggetto di studio, sull'uso e lo stato del suolo e sottosuolo, né sullo stato dell'area circostante.

Abbiamo pertanto ipotizzato che la proprietà sia libera da potenziali passività ambientali. Dove non espressamente indicato si considera che la proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale.

Tasse di Proprietà

Categoria

Indirizzo	Descrizione	Importo (€)
Via Germania, 28	IMU	5.625,00

Source: Stima

Catasto

Un riepilogo dettagliato dei dati catastali, nonché l'identificazione planimetrica dei beni tramite contorno verde sul relativo Estratto di Mappa, sono riportati nell'Allegato F.

Vi precisiamo che quanto qui evidenziato ha esclusivamente valenza descrittiva e non, nemmeno implicitamente, certificativa.

Dalla documentazione ricevuta, quanto in valutazione risulta di proprietà di "R&S LABORATORIO SRL", così censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Padova (PD):

Catasto Terreni

Padova Via Germania, 28

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	ETTARI	ARE	CENTIARE	RENDITA (€)	NOTE
147	965	Ente urbano	-	16,00	83,00	-	-
150	669	Ente urbano	-	4,00	78,00	-	-

Source: Committente

Catasto Fabbricati

Padova Via Germania, 28

FOGLIO	PLLA	SUB.	CAT.	ZONA CAT.	PIANO	CONSISTENZA (VANI)	SUPERFICIE (MQ)	RENDITA (€)
147	965	-	D/1	2,00	T-1	-	-	8.326,00
150		-						

Source: Committente

Urbanistica

Un estratto delle tavole di azzonamento e delle norme, a cui è soggetto il bene in valutazione, sono riportate nell'Allegato G.

Dal Piano degli Interventi (ex Piano Regolatore Generale) del Comune di Padova, la cui ultima variante è stata approvata con delibera del Consiglio Comunale n.34 del 09

Maggio 2016, emerge che quanto in oggetto ricade all'interno della "Zona Industriale" regolata dall'articolo Art.21 delle NTA

Art.21 ZONA INDUSTRIALE

Nella Zona Industriale sono ammesse:

a) le destinazioni produttive: industriali, artigianali, della logistica e dell'intermodalità;

b) le destinazioni commerciali, con riferimento al R.E., limitatamente a:

- i locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande fino ad una superficie di somministrazione massima di mq. 300 (trecento);
- le autorimesse di uso pubblico;
- gli impianti di distribuzione di carburanti (lavaggi, chioschi, edicole, ecc.);
- gli impianti sportivi o ricreativi a servizio delle aziende;
- le agenzie bancarie, assicurative;

b1) Commercio all'ingrosso;

b2) Commercio al dettaglio esercitato nei locali di produzione;

b3) Commercio al dettaglio con superfici di vendita comprese tra i mq 251 (duecentocinquantuno) e mq 2500 (duemilacinquecento), con esclusione dei negozi di vicinato, per la vendita dei seguenti prodotti a grande fabbisogno di superficie:

- mobili;
- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami;
- nautica.

.....

d) le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate, di promozione dell'occupazione e delle innovazioni tecnologiche;

.....

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e nuova costruzione di edifici a destinazione non produttiva, oltre a quanto previsto ai commi precedenti, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità di zona s.l.p. non superiore a mq/mq 1 (uno);
- superficie coperta non superiore al 50% (cinquanta per cento).

Negli interventi, di cui al precedente comma inerenti a lotti già edificati, così come risultanti alla data del 01 luglio 2008, la s.l.p. realizzabile non deve risultare maggiore di quella esistente e comunque nel limite dell'indice e della superficie coperta come sopra definiti.

.....

Non sono tenuti al rispetto degli indici di cui al precedente comma, le costruzioni a destinazione produttiva, comprese quelle con tipologia multipiano (numero dei piani abitabili maggiori di due), quest'ultime solo se utilizzate da una sola attività produttiva o da aziende orientate alla ricerca scientifica e/o tecnologica specializzata, di informatica e telematica di produzione software; in ogni caso la costruzione multipiano deve configurarsi e rimanere quale unica unità immobiliare.

Per gli interventi di cui ai commi precedenti è richiesta una dotazione di:

- parcheggi privati – pertinenziali, in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni 2,5 (due virgola cinque) di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, per le destinazioni non produttive o che comunque comportano afflusso di pubblico, in misura non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie netta di pavimento.

.....

Imposte

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non vengono normalmente considerati i costi di transazione.

Ciò premesso la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse di transazione, imposte sui redditi o sui capital gain, altre imposte e tasse (con l'esclusione delle sole taxa di proprietà e taxa di registro), spese legali, ecc.; tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente rapporto di stima, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A.

ASPETTI LEGALI

Titolo di Proprietà

Dalla lettura dell'atto preliminare di compravendita del 30 giugno 2016, repertorio n.41909 – raccolta n.12353, redatto dal notaio Anna Pellegrino, abbiamo inteso che titolare del pieno diritto di proprietà è la società "R&S LABORATORIO SRL."

Stato Locativo

L'immobile in esame risulta locato alla società "SGE Srl" (ex SGE-T Srl) in forza di un contratto di locazione (sprovvisto di timbro e data di registro oltre che della data di decorrenza e scadenza), a fronte di un canone annuo di 30.000,00 euro; il contratto di locazione è parte integrante di un contratto di affitto di ramo d'azienda con decorrenza a partire dal 01 marzo 2014.

Ad integrazione di tale contratto, ci è stata fornita una scrittura privata datata 04 gennaio 2016, fra la Proprietà ("R&S LABORATORIO SRL") e la "SGE Srl", con la quale si conviene che il canone del contratto stipulato il 23 dicembre 2013, a partire dal 01 gennaio 2016 aumenti a 43.000,00 euro.

Vi ricordiamo che, su Vostra espressa richiesta, la presente stima non tiene in considerazione quanto appena descritto, come meglio descritto nei paragrafi a seguire.

COMMENTO SUL MERCATO

Offerta

Nel corso degli ultimi anni, a causa degli effetti della crisi economico – finanziaria che ancora si protrae in alcuni segmenti di mercato, si sono verificati numerosi casi di chiusure aziendali o cessazione d’attività economiche. La conseguenza immediata è l’accumularsi dell’offerta di immobili commerciali ossia dedicati alle imprese e alle attività economiche, in particolare, nel settore industriale, produttivo e artigianale. Anche Padova, città a forte vocazione industriale e imprenditoriale ha subito pesanti contraccolpi che hanno portato attualmente ad avere una offerta superiore alla domanda, specialmente per quegli immobili con scarso valore aggiunto, datati e non più in linea con le attuali esigenze.

Domanda

Per contro, la domanda, a causa degli effetti negativi della crisi economico-finanziaria sopra menzionata, è diminuita progressivamente ed in ogni caso è da ritenersi ridimensionata. Anche le superfici richieste sono di dimensioni più contenute visto il diminuito numero degli addetti di molte aziende che hanno proceduto alla mobilità o al licenziamento o per le esigenze di contenimento dei costi di gestione.

Assorbimento

Il tasso di assorbimento è progressivamente diminuito con conseguente allungamento dei tempi medi di compravendita che avvengono spesso con un significativo sconto rispetto alla richiesta iniziale. Inoltre il settore produttivo, caratterizzato da immobili artigianali e industriali, è da sempre fortemente connotato da una forte specificità nel quale ogni utilizzatore finale predilige edifici fatti a misura per l’attività che deve svolgersi al suo interno.

Tasso di Sfitto

Il tasso di sfitto è in progressivo aumento a causa delle numerose crisi aziendali che si sono aperte e anche in alcuni casi concluse negativamente nel corso degli ultimi anni. Per far fronte a tale situazione sono sempre più frequenti incentivi alla locazione degli spazi da parte dei proprietari sotto forma di periodi di free rent, canoni scalettati, ecc.

Il Mercato

La Zona Industriale Sud di Padova, è caratterizzata da un tessuto urbano sostanzialmente omogeneo a prevalente destinazione industriale-artigianale con edifici di medie dimensioni, ad eccezione di alcuni edifici terziari dislocati lungo le principali direttrici viarie risalenti prevalentemente agli anni '90 del secolo scorso. Dalle ricerche di mercato effettuate si sono rilevati un elevato numero di unità immobiliari a destinazione artigianale proposte sia in vendita sia in locazione, mentre le unità immobiliari a destinazione ufficio sono collocate all’interno dei grandi edifici direzionali lungo Corso Stati Uniti, Via Lisbona, Via Uruguay, ecc.

Numerosi sono quindi i comparativi rilevati all'interno dell'area in cui ricade la proprietà, con canoni unitari medi annui che per immobili a destinazione artigianale si attestano attorno dai 40-60€/mq anno, mentre per le unità ad uso ufficio i canoni unitari annui si attestano fra i 70-90€/mq anno, anche se in sede di trattativa si possono ottenere ulteriori riduzioni rispetto alla richiesta iniziale.

Nella tabella seguente si riepilogano i principali riscontri di mercato.

Capannoni Artigianali in Locazione

N.	CITTA'	INDIRIZZO	UBICAZIONE	DESTINAZIONE	QUALITA'	SUPERFICIE LORDA	PREZZO CANONE UNITARIO	PREZZO CANONE TOTALE	VENDITA O AFFITTO	NOTE
1	Padova	Via Lussemburgo	periferia	Artigianale	sufficiente	1.235	30	36.000	Affitto	Capannone industriale mq.1.100 + uffici mq.150 con ampio scoperto (lotto mq. 2.200).
2	Padova	via Lisbona	periferia	Artigianale	sufficiente	1.500	35	54.000	Affitto	Capannone su due livelli ideale per commercio/deposito/trasporto auto e autoveicoli leggeri.
3	Padova	corso Stati Uniti	periferia	Artigianale	sufficiente	1.200	40	44.400	Affitto	Capannone commerciale con H: 5 mt. Riscaldamento autonomo e ampio parcheggio.
4	Padova	via Dellinato ang.via Stalio	periferia	Artigianale	buono	700	45	30.000	Affitto	Capannone con Carroponte 5T
5	Padova	corso Stati Uniti	periferia	Artigianale	buono	4.535	50	216.000	Affitto	Capannone singolo di Mq 4.400 ad uso produttivo, H 7.00 mt, con Mq 150 di uffici al PT. Quattro portoni carrai. Impianto splinker antincendio, cupolini per illuminazione ed aereazione, REI 120.
6	Padova	via Portogallo	periferia	Artigianale	buono	560	50	27.600	Affitto	Immobile con portone carroia di 6 m, vetrina di 18 m lineari, pavimentazione in mattonelle. Copertura coibentata e rifatto nel 2012, assenza di amianto nella copertura, immobile con CPI.
7	Padova	Via Svizzera	periferia	Artigianale	buono	1.100	60	66.000	Affitto	Capannonedi 900mq con 200mq di uffici su due livelli e area esterna complessiva di 2.400mq con altezza utile interna 7,00.

Uffici in Locazione

N.	CITTA'	INDIRIZZO	UBICAZIONE	DESTINAZIONE	QUALITA'	SUPERFICIE LORDA	PREZZO CANONE UNITARIO	PREZZO CANONE TOTALE	VENDITA O AFFITTO	NOTE
1	Padova	Via Andorra, 24	periferia	Uffici	buono	200	90	18.000	Affitto	Ufficio open space di 200mq open space, calz, pavimento galleggiante, posto al primo di una palazzina uffici di co, plesso artigianale. Dotato di ascensore. Buone finiture
2	Padova	Corso Stati Uniti	periferia	Uffici	buono	345	90	30.000	Affitto	Ufficio in complesso direzionale anni '90, composto da 10 vani. Buone finiture, ottima accessibilità. Dotato di 4 posti auto
3	Padova	-	periferia	Uffici	buono	200	90	18.000	Affitto	Ufficio in zona industriale, all'interno di complesso direzionale anni '90, posto al primo e ultimo piano, composto da due grandi vani, con servizi e quattro posti auto esterni. Libero e ben tenuto.
4	Padova	-	periferia	Uffici	buono	600	70	42.000	Affitto	Ufficio in zona industriale, all'interno di complesso direzionale anni '90, si sviluppa su due piani con 5 vani oltre ad open space di 250mq; dotato di area esterna esclusiva di 500mq con posti auto esterni.

Capannoni Artigianali in Locazione

N.	CITTA'	INDIRIZZO	UBICAZIONE	DESTINAZIONE	QUALITA'	SUPERFICIE LORDA	PREZZO CANONE UNITARIO	PREZZO CANONE TOTALE	VENDITA O AFFITTO	NOTE
1	Padova	Via Lussemburgo	periferia	Artigianale	sufficiente	1.235	400	510.000	Vendita	Capannone industriale mq. 1.100 + uffici mq. 150 con ampio scoperto (lotto mq. 2.200).
2	Padova	viale Regione Veneto	periferia	Artigianale	sufficiente	1.100	545	600.000	Vendita	Porzione di capannone anno 1990 con destinazione D/8 commerciale-produttiva con 3 uffici, 2 servizi, altezza 6 mt. Riscaldato, scoperto esclusivo.
3	Padova	via Belgio 4	periferia	Artigianale	sufficiente	2.300	610	1.400.000	Vendita	Capannone a destinazione mista industriale-artigianale-commerciale ingrosso, realizzato nel 1989, su lotto di mq. 2.200, articolato in due piani fuori terra più soppalco.
4	Padova	via Piemonte	periferia	Artigianale	buono	1.235	660	820.000	Vendita	Capannone singolo suddiviso su due piani con destinazione d'uso mista commerciale e produttiva, anno di costruzione 1997. Piano terra di mq. 650 dedicato alla vendita e magazzino, ulteriori 650 mq. al piano superiore dedicato a uso uffici/laboratori/servizi per un totale complessivo di 1.300 mq. circa. Copertura piana senza eternit. 5 bagni.
5	Padova	via Belgio 1	periferia	Artigianale	buono	3.250	740	2.400.000	Vendita	Immobile ad uso laboratorio industriale (cat. D/7) costituito da due unità adiacenti con area scoperta reântata adibita a parcheggio e spazio di manovra. Corpo principale presenza di uffici al PT-1P (H: 2,85 mt.) collegati da due vani scala; parte produttiva su unico livello con H: 6,10 mt. A ridosso fra il corpo principale e confine ovest, posizionato un locale accessorio collegato internamente al locale principale, sviluppato su unico livello.
6	Padova	via Messico	periferia	Artigianale	buono	3.195	875	2.800.000	Vendita	Capannone per vendita all'ingrosso di 3.265 mq (2.565 mq di capannone altezza 6,5 mt + 700 mq di uffici) con ampio parcheggio. Stabile del 1995, riscaldamento autonomo, aria condizionata.
7	Padova	Via Lisbona	periferia	Artigianale	buono	250	1.000	250.000	Vendita	Capannone in complesso artigianale e direzionale del 2008, no fronte strada, classe energetica B. Internamente soppalcabile. Buona qualità.

Opinione sul Canone di Mercato

Sulla base delle analisi sopra riportate abbiamo definito i seguenti parametri locativi di mercato unitari differenziandoli nel seguente modo:

- Laboratori/magazzini piano terra: 60 €/mq anno;
- Uffici operativi piano terra: 70 €/mq anno;
- Uffici piano primo: 90 €/mq anno;

Tali canoni unitari portano ad un canone annuo di mercato pari a 75.000,00 euro circa.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Lo scopo del presente elaborato è valutare sulla base del Valore di Investimento la piena proprietà del bene immobiliare oggetto della presente (la Proprietà), pienamente alienabile e libero da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai contenuti della nostra proposta di collaborazione del 26 Ottobre 2016 (rif. Of. n.233/16), successivamente integrata con comunicazione tramite email del dott.Luca Marinelli inviata in data 20 Novembre 2016.

Aspetti Chiave Considerati

Punti di Forza

- Buon inserimento all'interno di un ambito industriale/artigianale consolidato formato da immobili di piccole e medie dimensioni;
- Ottima accessibilità grazie alla presenza del casello autostradale di Padova-Zona Industriale della A13 Bologna-Padova, non distante dalla proprietà;
- Buon taglio dimensionale;
- Buono stato manutentivo;
- Presenza di edificabilità residua.

Punti di Debolezza

- Altezza interna limitata (3,30m piano terra), che ne impediscono l'uso per attività artigianali;
- Piano primo interamente adibito ad uffici.

Opportunità

- Possibilità di ampliamento nell'area retrostante al capannone, dove è possibile sfruttare la potenzialità edificatoria residua.

Minacce

- Nessuna in particolare.

Commerciabilità e Potenziali Acquirenti

L'asset oggetto della presente relazione di stima è da ritenersi poco appetibile in tempi brevi sul mercato locale essenzialmente perché, pur trattandosi di un immobile di buona qualità e ben mantenuto, è caratterizzato da un'ampia superficie ad uso uffici al piano primo, mentre i laboratori e magazzini al piano terra hanno altezza limitata (3,30m) che ne precludono l'uso come capannone ad uso artigianale che mediamente hanno altezze variabili fra i 6,50 – 7,50m.

Tali elementi vanno fortemente a limitare l'appetibilità di un immobile ottimamente inserito all'interno dell'area industriale, che avrebbe ottenuto maggior successo qualora

avesse avuto le caratteristiche peculiari di immobili a specifica destinazione produttiva/artigianale.

Metodo di Valutazione

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione.

Per la determinazione del Valore di Investimento della componente Fabbricati, abbiamo ritenuto opportuno applicare il Metodo del Reddito.

Per il Metodo del Reddito abbiamo considerato:

- reddito lordo annuo derivante da una ipotetica messa in locazione dell'asset, a canoni correnti di mercato;
- costi riferiti alla proprietà da noi stimati e/o forniti dalla Committente (amministrazione, IMU – Tasi, assicurazione, ecc);
- tasso di capitalizzazione netto.

Il reddito locativo annuo netto così determinato è stato capitalizzato ad un tasso ritenuto congruo, vista la tipologia funzionale, l'ubicazione e l'appetibilità del bene.

Per la determinazione del Valore di Investimento della componente Terreno Edificabile, abbiamo ritenuto opportuno applicare il Metodo Comparativo.

Nell'adottare il Metodo Comparativo (o del Mercato), ci siamo basati sulla comparazione con proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, abbiano le medesime caratteristiche.

I valori ricavati sono stati modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione in rapporto ai comparativi rilevati dalla ricerca di mercato effettuata in loco.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari, abbiamo considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo.

Area edificabile

Ai fini della determinazione del Valore di Mercato della porzione del lotto suscettibile di potenzialità edificatoria residua, abbiamo adottato il metodo comparativo o del mercato basato sulla comparazione con proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare, possibilmente con le medesime caratteristiche. Nella fattispecie, ci siamo basati sui prezzi unitari ricorrenti in zona per aree edificabili a destinazione artigianale che si attestano fra i 150-160 euro/mq.

Valore di Investimento

Considerando i disposti dell'edizione del gennaio 2014 del "RICS Valuation – Professional Standards" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in italiano nella edizione "Standard Professionali di valutazione RICS 2014", il "Valore di Investimento" è definito come:

"l'ammontare lordo ragionevole realizzabile dalla cessione dei beni sul libero mercato avendo a disposizione un tempo limitato per trovare un compratore.

Nella determinazione di questo valore è necessario definire un abbattimento sulla base delle proiezioni dell'attuale situazione del mercato immobiliare, partendo dall'assunto che il venditore abbia a disposizione un tempo limitato per trovare un acquirente."

Nel caso particolare in esame, il Valore di Investimento dell'immobile è stato ottenuto dalla capitalizzazione diretta del Canone Annuo Netto da noi determinato sulla base dei canoni unitari annui derivanti dalle indagini di mercato effettuate in loco.

Nella definizione del Valore di Investimento abbiamo ipotizzato che l'immobile, attualmente locato con regolare contratto di locazione, sia oggetto, dalla Data di Valutazione, di un nuovo contratto di locazione standard per immobili non residenziali, della durata di 6+6 anni, al canone di mercato da noi determinato.

Valore Locativo

Considerando i disposti dell'edizione del gennaio 2014 del "RICS Valuation – Professional Standards" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in italiano nella edizione "Standard Professionali di valutazione RICS 2014", il "Canone di Mercato (Market Rent)" è definito come:

"l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."

OPINIONE DI VALORE

Valore di Investimento

Siamo del parere che il Valore di Investimento della piena proprietà del bene immobiliare oggetto della presente (la Proprietà) alla data del 10 Novembre 2016 sia pari a:

€1.040,000.00

(Euro Un Milione Quaranta Mila/00).

Al netto di I.V.A.

Valore Locativo

Siamo del parere che il Valore Locativo del bene immobiliare oggetto della presente (la Proprietà) alla data del 10 Novembre 2016 sia pari a:

€75.000.00

(Euro Settanta Cinque Mila/00).

Al netto di I.V.A.

Gli elaborati di valutazione sono riportati nell'Allegato G.

A

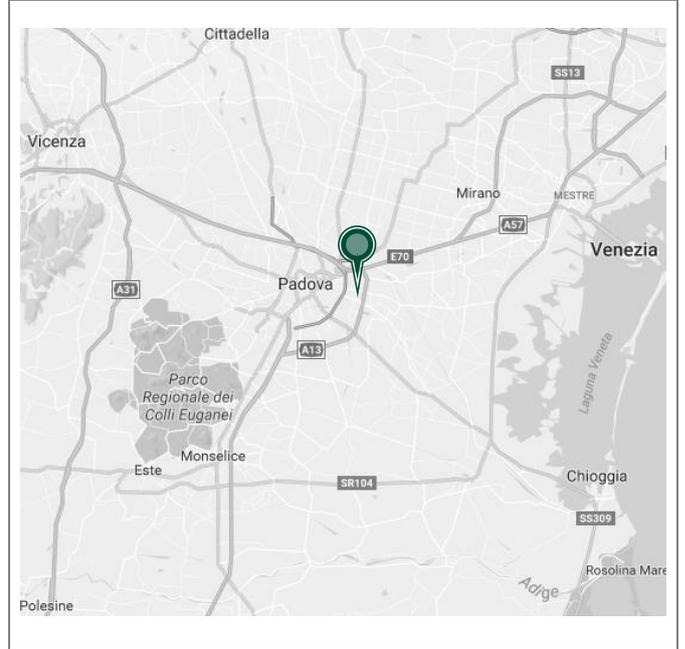
LOCALIZZAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione Generale Padova, Via Germania n.28

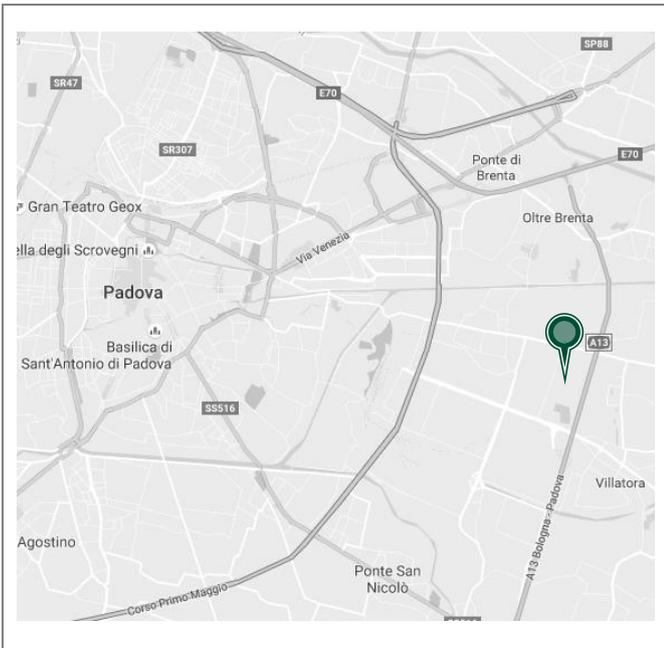


Source: internet immagine non aggiornata

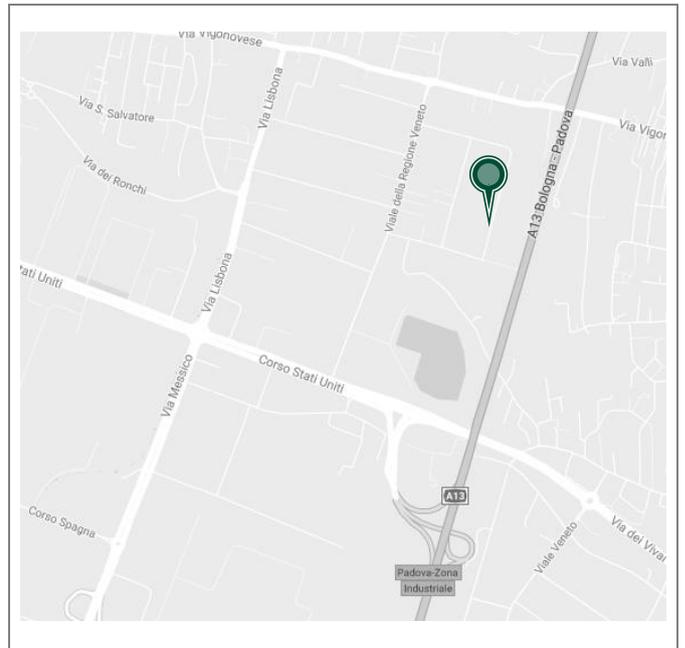


Source: internet immagine non aggiornata

Localizzazione di Zona Padova, Via Germania n.28



Source: internet immagine non aggiornata



Source: internet immagine non aggiornata

B

CONTESTO

PLANIMETRIA DI ZONA

Area Industriale di Padova

Vista Aerea



Source: internet

Area Industriale di Padova

Vista Aerea



C

FOTOGRAFIE

FOTOGRAFIE

Padova (PD) – Via Germania, 28
Vista esterna - Prospetto principale



Source: CBRE

Padova (PD) – Via Germania, 28
Vista esterna - Prospetto principale



Source: CBRE

Padova (PD) – Via Germania, 28
Vista esterna - Prospetto posteriore



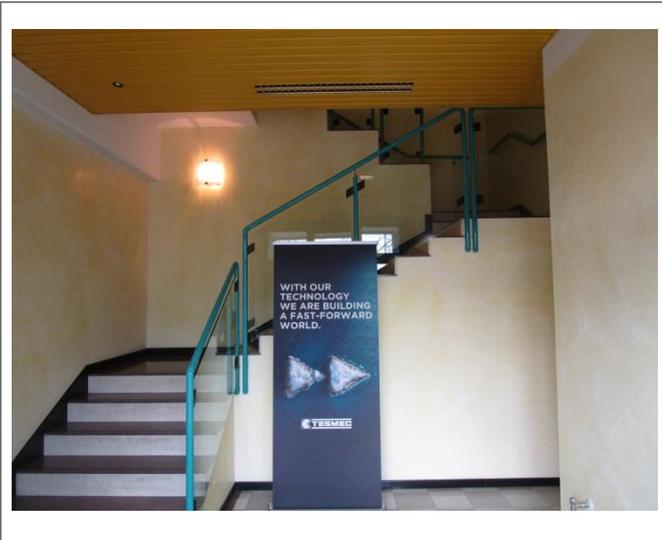
Source: CBRE

Padova (PD) – Via Germania, 28
Vista esterna – Area di manovra e tettoia



Source: CBRE

Padova (PD) – Via Germania, 28
Vista interna – Ingresso principale piano terra



Source: CBRE

Padova (PD) – Via Germania, 28
Vista interna - Disimpegno piano primo



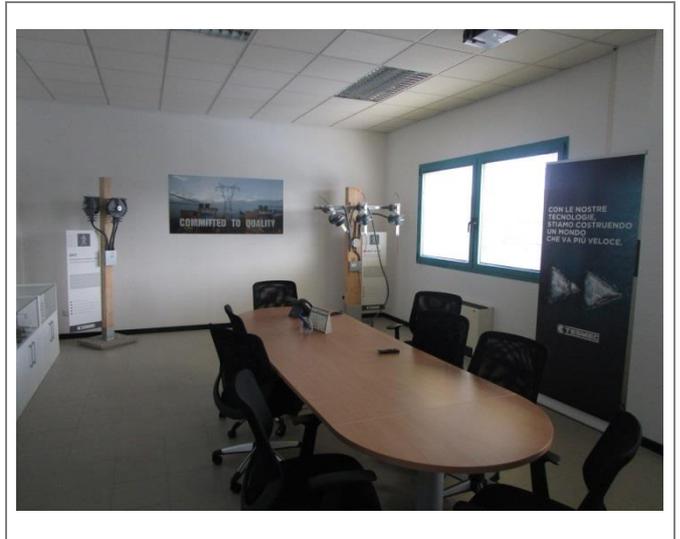
Source: CBRE

Padova (PD) – Via Germania, 28
Vista interna - Ufficio piano primo



Source: CBRE

Padova (PD) – Via Germania, 28
Vista esterna – Sala riunioni



Source: CBRE

Padova (PD) – Via Germania, 28
Vista interna – Laboratorio piano terra



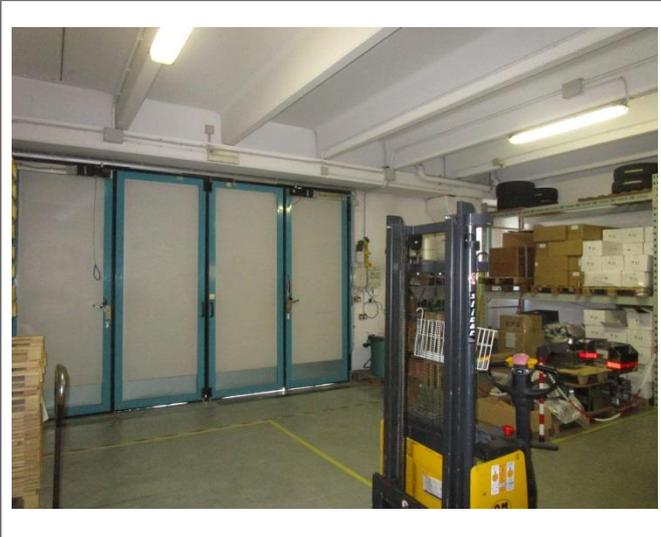
Source: CBRE

Padova (PD) – Via Germania, 28
Vista interna - Laboratorio piano terra



Source: CBRE

Padova (PD) – Via Germania, 28
Vista interna – Magazzino piano terra



Source: CBRE

Padova (PD) – Via Germania, 28
Vista interna – Magazzino piano terra



Source: CBRE

D

CONSISTENZE

CONSISTENZE

PIANO	DESTINAZIONE PREVALENTE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Terra	Laboratori	480	480
Terra	Locali tecnici	33	0
Terra	Uffici operativi	26	26
Primo	Uffici direzionali	495	495
	Fuori Terra	1.035	1.001
		1.035	1.001
Terra	Superficie Lotto	2.080	2.080
Terra	Superficie coperta	540	506
Terra	Superficie scoperta	1.541	1.574
Terra	Superficie residua con potenziale edificabilità	1.001	1.001
Terra	Superficie copribile residua	501	501

E

DATI CATASTALI

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Catasto Fabbricati - Padova, Via Germania 28

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CAT.	ZONA CAT.	PIANO	CONSISTENZA (VANI)	SUPERFICIE (MQ)	RENDITA (€)
147	965	-	D/1	2,00	T-1	-	-	8.326,00
150	669	-						

Catasto Terreni - Padova, Via Germania 28

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	ZONA CAT.	ETTARI	ARE	CENTIARE	RENDITA (€)
147	965	Ente urbano	-	-	16,00	83,00	-
150	669	Ente urbano	-	-	4,00	78,00	-

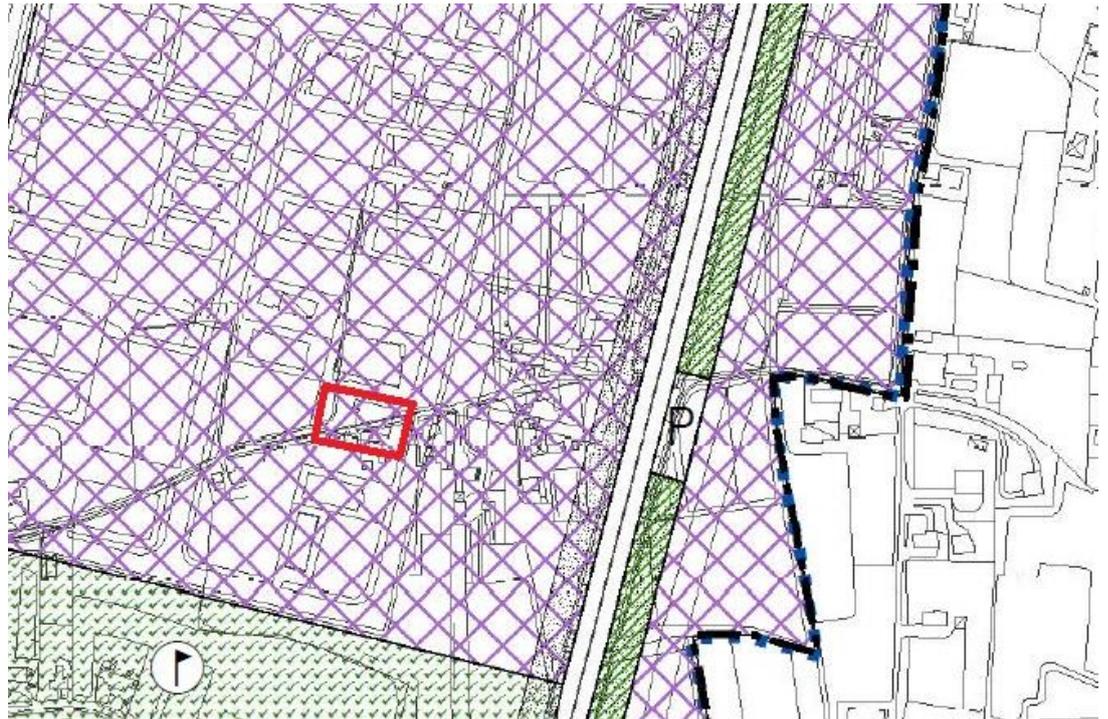
F

URBANISTICA

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Dal Piano degli Interventi (ex Piano Regolatore Generale) del Comune di Padova, la cui ultima variante è stata approvata con delibera del Consiglio Comunale n.34 del 09 Maggio 2016, emerge che quanto in oggetto ricade all'interno della "Zona Industriale" regolata dall'articolo Art.21 delle NTA.

Estratto del Piano degli Interventi



Estratto delle NTA

Art.21 ZONA INDUSTRIALE

Nella Zona Industriale sono ammesse:

- a) le destinazioni produttive: industriali, artigianali, della logistica e dell'intermodalità;
- b) le destinazioni commerciali, con riferimento al R.E., limitatamente a:
 - i locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande fino ad una superficie di somministrazione massima di mq. 300 (trecento);
 - le autorimesse di uso pubblico;
 - gli impianti di distribuzione di carburanti (lavaggi, chioschi, edicole, ecc.);
 - gli impianti sportivi o ricreativi a servizio delle aziende;
 - le agenzie bancarie, assicurative;
- b1) Commercio all'ingrosso;

b2) Commercio al dettaglio esercitato nei locali di produzione;

b3) Commercio al dettaglio con superfici di vendita comprese tra i mq 251 (duecentocinquantuno) e mq 2500 (duemilacinquecento), con esclusione dei negozi di vicinato, per la vendita dei seguenti prodotti a grande fabbisogno di superficie:

- mobili;
- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami;
- nautica.

E' vietata ogni altra destinazione commerciale e direzionale e non sono compatibili interventi sugli edifici esistenti comportanti modifica delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere e/o aumento delle unità immobiliari ad eccezione degli interventi volti all'insediamento delle destinazioni sopraindicate.

Resta, comunque, vietata la vendita di prodotti di largo e generale consumo.

Per le attività di cui ai precedenti punti b1, b3, va assicurata una specifica dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico non inferiore a mq 40 ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento.

c) Discoteche, attrezzature per la musica/spettacoli di massa, sale giochi. Tali attività potranno essere attuate prevalentemente nella località della Zona Industriale Nord sulla base di un progetto specifico approvato dalla Giunta Comunale, fermo restando che ogni trasformazione urbanistica, specie se indirizzata all'incentivazione di cultura e pubblico spettacolo, verrà attuata con la programmazione per la zona di un adeguato servizio di trasporto pubblico e di piste ciclabili;

d) le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate, di promozione dell'occupazione e delle innovazioni tecnologiche;

e) le infrastrutture per la distribuzione di prodotti;

f) le abitazioni di servizio per il custode e il titolare nei limiti di un alloggio per azienda;

g) gli impianti tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda.

Non sono comunque consentite le destinazioni direzionali e commerciali non specificatamente previste dalle presenti norme.

Le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e nuove costruzioni, per le destinazioni produttive, devono rispettare le seguenti norme:

- 1) distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di

carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti, con un minimo di m.5 (cinque); le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici possono essere costruite sul confine; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza;

- 2) distacco dalla strada non inferiore a m 10 (dieci); nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;
- 3) distanza, tra parti finestrate e pareti di edifici antistanti, non inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m 10 (dieci), ad eccezione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici; per gli edifici a destinazione produttiva il distacco minimo è di m 10 (dieci);
- 4) costruzione di tettoie aperte di altezza non superiore alle recinzioni, esclusivamente per ricovero di veicoli e purché in ogni caso la distanza tra il bordo e le costruzioni sia almeno pari alla metà della distanza stabilita, di norma, per i corpi di fabbrica dai confini.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e nuova costruzione di edifici a destinazione non produttiva, oltre a quanto previsto ai commi precedenti, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità di zona s.l.p. non superiore a mq/mq 1 (uno);
- superficie coperta non superiore al 50% (cinquanta per cento).

Negli interventi, di cui al precedente comma inerenti a lotti già edificati, così come risultanti alla data del 01 luglio 2008, la s.l.p. realizzabile non deve risultare maggiore di quella esistente e comunque nel limite dell'indice e della superficie coperta come sopra definiti.

Detti interventi, qualora interessino un'area o lotto di superficie pari o superiore a mq 20.000, (ventimila) sono subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo fermo rimanendo che il lotto minimo è fissato in mq 10.000 (diecimila).

Non sono tenuti al rispetto degli indici di cui al precedente comma, le costruzioni a destinazione produttiva, comprese quelle con tipologia multipiano (numero dei piani abitabili maggiori di due), quest'ultime solo se utilizzate da una sola attività produttiva o da aziende orientate alla ricerca scientifica e/o tecnologica specializzata, di informatica e telematica di produzione software; in ogni caso la costruzione multipiano deve configurarsi e rimanere quale unica unità immobiliare.

Per gli interventi di cui ai commi precedenti è richiesta una dotazione di:

- parcheggi privati – pertinenziali, in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni 2,5 (due virgola cinque) di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, per le destinazioni non produttive o che comunque comportano afflusso di pubblico, in misura non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie netta di pavimento.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore superficie per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta.

Lo scarico delle acque meteoriche dovrà essere reso compatibile con le capacità di smaltimento dei corpi recettori.

Il 60% (sessanta per cento) dell'area non coperta da edificazione va realizzata tramite superfici permeabili tali da consentire il deflusso delle acque per percolazione.

Nella formazione di parcheggi e piazzali si dovrà evitare la creazione di ampie superfici impermeabili.

In particolare i parcheggi previsti in planimetria di Piano degli Interventi dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo in merito ai distacchi, si applicano le norme del precedente art. 7.

Gli interventi sull'edilizia esistente di modifica della destinazione d'uso, anche senza opere e/o aumento delle unità immobiliari, devono rispettare le prescrizioni di cui ai precedenti commi, con esclusione della dotazione dei parcheggi privati.

E' sempre ammessa, nel limite del 15% (quindici per cento) della s.l.p., la modifica della destinazione produttiva con altre destinazioni consentite, nei limiti di cui ai precedenti commi, nel rispetto della dotazione di parcheggi a standard.

Disposizioni per le zone e aree incluse nel perimetro della Zona Industriale-commerciale e del porto fluviale, approvata con legge n. 739 del 1.10.1969.

Per la Zona Industriale valgono le norme stabilite nei commi precedenti.

Per le altre zone ed aree valgono le norme stabilite nei corrispondenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.I..

E' consentita la realizzazione di strade secondarie, raccordi e impianti ferroviari purché previsti dal Programma delle opere di cui all'art. 1 della Legge n. 739/1969.

Le aree, già assegnate dal Consorzio Zona Industriale possono essere frazionate solo nel caso siano garantiti lotti di superficie non inferiore a mq 5.000 (cinquemila).

La zona inclusa nel perimetro della zona industriale, perimetrata e contraddistinta con asterisco* è destinata alla realizzazione di un insediamento residenziale.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo il cui ambito di intervento è definito ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

La tipologia, i distacchi e le altezze degli edifici vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo ai sensi del citato art. 3.

L'indice massimo di fabbricabilità mc/mq 1,00 (uno) è riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi.

Gli accordi di pianificazione in variante al P.I. relativamente alla Zona Industriale Nord, presentati sulla base degli Indirizzi per gli interventi di rigenerazione della Zona Industriale Nord approvati dal Consiglio Comunale con specifico provvedimento, saranno approvati dalla Giunta Comunale.

Le aree a servizi di interesse generale:

- attrezzature di interesse generale a servizio dell'interporto;
- attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale;

non evidenziate negli elaborati del P.A.T. mantengono la grafia e la destinazione specifica già previste dal P.I..

L'area afferente all'interporto individuata nel P.A.T. e P.A.T.I. come area a servizi, mantiene la rappresentazione grafica di Zona Industriale già prevista dal P.I., per la stessa area valgono le norme per la Zona Industriale del presente articolo.

G

**ELABORATI DI
VALUTAZIONE**

ELABORATI DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore di Investimento e del Canone Annuo di Mercato del fabbricato

PIANO	DESTINAZIONE PREVALENTE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE		CANONE UNITARIO DI MERCATO ANNUO (EURO/MQ)	CANONE DI MERCATO ANNUO (EURO)
			(MQ)	UNITÀ (NUM.)		
Terra	Laboratori	480	480	0	60	28.803
Terra	Locali tecnici	33	0	0	0	0
Terra	Uffici operativi	26	26	0	70	1.820
Primo	Uffici direzionali	495	495	0	90	44.550
Fuori Terra		1.035	1.001	0		75.173
Totale		1.035	1.001	0		75.173

C.R.N. € **(563.600)**

Spese a carico della Proprietà

Imposta di Registro (*)	0,50%	€ per anno	(376)
Assicurazione Fabbricato (**)	0,10%	€ per anno	(564)
IMU (***)		€ per anno	(5.625)
Riserve per manutenzione straordinaria (**)	0,30%	€ per anno	(1.691)
Spese di amministrazione (*)	0,20%	€ per anno	(1.127)
TOTALE SPESE		€ per anno	(9.382)

(*) calcolato come % sul canone;

(**) calcolato come % sul C.R.N. (Costo Ricostruzione a Nuovo);

(***) da Committente

CANONE DI MERCATO NETTO € per anno **65.791**
TASSO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO **7,50%**

VALORE DI INVESTIMENTO € **877.207**

CANONE ANNUO DI MERCATO € **75.173**

Determinazione Valore di Investimento dell'edificabilità residua

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE UNITARIO DI INVESTIMENTO (EURO/MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO (EURO)
Terra	Superficie coperta	540	506	0	0
Terra	Superficie scoperta	1.541	1.574	0	0
Terra	Superficie residua con potenziale edificabilità	1.001	1.001	160	160.000
Totale					160.000

RIEPILOGO VALORI	VALORE DI INVESTIMENTO (EURO)
VALORE FABBRICATO	880.000
VALORE AREA EDIFICABILE	160.000
TOTALE	1.040.000

RIEPILOGO VALORI	CANONE ANNUO DI MERCATO (EURO)
CANONE ANNUO PROPRIETA'	75.000
TOTALE	75.000

4

RELAZIONE SUL MERCATO

RELAZIONE SUL MERCATO

Il mercato immobili industriali in Italia.

Lo stock degli immobili industriali in Italia, vede una preponderante presenza di capannoni nel Nord del paese (60% circa) e scarsa nel Sud e nelle Isole (15,7% e 6,5%), nel centro si collocano il 18% circa della tipologia di immobili produttivi. Tra le regioni con la maggior presenza di capannoni, spicca fra tutte la Lombardia (20% dello stock nazionale), seguita da Veneto, Emilia Romagna e Piemonte, dove sono localizzati i maggiori distretti produttivi del paese. La Toscana è tra le regioni del centro quella con la maggior presenza di capannoni (7% circa), seguita dal Lazio (5% circa). Il Sud e le Isole vedono la Puglia e la Campania (rispettivamente con il 4,8% e 4,5%) tra le regioni con il maggior peso sullo stock nazionale. Tra le aree meno produttive del mezzogiorno si segnalano la Calabria, la Basilicata e la Sardegna.

In generale, si può affermare che il segmento degli immobili produttivi, può essere suddiviso in due macro-tipologie di cui la prima è composta da capannoni e magazzini essenzialmente destinati ad attività di lavorazione. In particolar modo, se si analizza la domanda di questo segmento, si rileva che le caratteristiche maggiormente richieste da chi acquista o affitta un capannone sono: la localizzazione nei pressi di uscite autostradali o strade di collegamento principale, la presenza di ampie aree di carico e scarico merci, l'ubicazione in comprensori industriali che aumentano la disponibilità di servizi. L'Italia ha sempre avuto e continua ad avere un'economia industriale incentrata su imprese medie e piccole, pertanto i tagli maggiormente richiesti sono compresi tra i 500 ed i 1.000 mq.

La seconda macro-tipologia, sempre più in crescita negli ultimi anni, è costituita dagli immobili industriali per uso investimento: in particolare, quelli destinati alla logistica. Questa tipologia, a seguito del perdurare della crisi (che penalizza il segmento industriale) e delle nuove esigenze di distribuzione delle merci (che richiede nuove forme strutturate di movimentazione dei beni), risulta quella più richiesta sul mercato.

Se si analizza a livello nazionale il mercato degli immobili a destinazione produttiva, l'anno trascorso ha chiuso sostanzialmente in flessione, riscontrando un calo delle transazioni effettuate ed un decremento dei canoni di locazione.

Gli ultimi dati di settore, evidenziano una situazione di forte stallo, che con l'acuirsi della crisi economica, ha visto una battuta di arresto della domanda che perdura ancora e che si prevede possa continuare nel prossimo futuro.

In particolare, si rileva come la crisi abbia colpito il tessuto produttivo delle piccole medie – imprese, soprattutto quelle localizzate in provincia, le quali oltre ad un ridimensionamento della produzione, hanno dovuto affrontare nuove problematiche come quelle della stretta creditizia.

Le prospettive per il futuro di questo settore sono strettamente correlate agli indicatori economici, che per l'Italia non sono molto positivi nel breve periodo. L'atteggiamento prudentiale generalizzato degli investitori, sta influenzando tutti i comparti del settore immobiliare e nello specifico quelli più direttamente legati alla produzione.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Via Morolense Snc
30010 - Patrica (Fr)

TESMEC S.P.A.
Piazza Sant'Ambrogio, 16
20123 Milano

Data di Valutazione: 10 Novembre 2016

INDICE

1 EXECUTIVE SUMMARY

2 CERTIFICATO DI PERIZIA

3 RELAZIONE DESCRITTIVA

- OGGETTO DI VALUTAZIONE
- ASPETTI LEGALI
- COMMENTO SUL MERCATO
- CONSIDERAZIONI VALUTATIVE
- OPINIONE DI VALORE

4 LETTERA D'INCARICO

Potranno fare affidamento sui contenuti del presente Rapporto di Valutazione (il “**Rapporto**”) solamente:

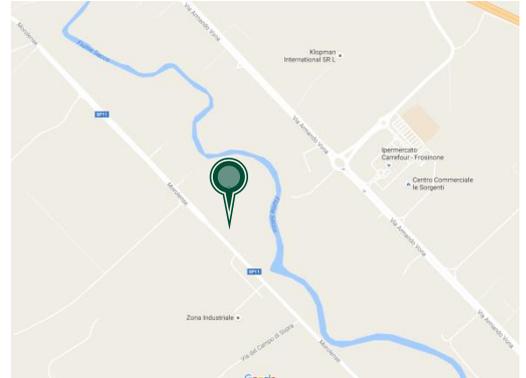
- (i) i Destinatari del Rapporto; oppure
- (ii) i Soggetti che abbiano ricevuto, sotto forma di una lettera di reliance, un preventivo consenso scritto da parte di CBRE.

Il presente Rapporto di Valutazione deve essere letto e interpretato nella sua interezza e la possibilità di fare affidamento sullo stesso è strettamente subordinata alle esclusioni e alle limitazioni di responsabilità contenute a pagina 17 del Rapporto. Si raccomanda di leggere dette informazioni prima di agire facendo affidamento sul contenuto del Rapporto di Valutazione. Se non si comprendono le informazioni sin qui esposte, si raccomanda di rivolgersi a un consulente legale indipendente.

1

EXECUTIVE SUMMARY

EXECUTIVE SUMMARY



La Proprietà

Indirizzo: Patrica (Fr) - Via Morolense Snc.

Destinazione Principale: Industriale

Titolarità

Piena proprietà

Non abbiamo visionato, in quanto escluso dall'incarico affidatoci, alcun atto di provenienza; il Cliente ci ha indicato che la CPT Engineering Srl è titolare del diritto di piena proprietà.

Situazione Locativa

La Proprietà non risulta locata ma è attualmente utilizzata dalla Società proprietaria sopra menzionata per fini strumentali all'esercizio delle attività imprenditoriali che la medesima persegue, ovvero, la produzione di sistemi di misurazione dell'energia.

Reddito Lordo da Mercato (t=0)

€63.265,00. (€36,00 mq per anno)
per anno

Reddito Netto da Mercato (t=0)

€53.854,00 (€30,79 mq per anno)
per anno

Valore di Mercato

Il Valore di Mercato, alla data del 10 Novembre 2016, è ragionevolmente pari a:

€1.150.000,00 (EURO UN MILIONE CENTOCINQUANTA MILA/00) al netto di I.V.A.

Commenti

Punti di Forza

- Buon inserimento all'interno di un ambito industriale ben avviato da diversi anni;
- Presenza di importanti siti produttivi;
- Ottima accessibilità grazie alla presenza del casello autostradale della A1, non distante dalla proprietà;
- Dimensioni complessive adeguate alle esigenze della domanda.

Punti di Debolezza

- Spazi di manovra all'interno del lotto apparentemente non adeguati alla movimentazione dei Tir;
- Presenza di alcune zone dell'immobile in stato di abbandono (ex mensa);
- Presenza di alcuni fenomeni di distacco dell'intonaco.

Opportunità

- Possibilità di ampliamento nell'area retrostante l'edificio principale dove è possibile sfruttare una potenzialità edificatoria residua.

Minacce

- Presenza di un'attività produttiva adiacente legata alla produzione di sostanze per le industrie di cosmetici che causa emissioni potenzialmente inquinanti e cattivi odori;
- Presenza di una discarica poco distante rispetto la proprietà oggetto di stima;
- Segmento di mercato in fase di riflessione con tassi di affitto elevati e tempi di dismissione potenzialmente lunghi o di difficile definizione.

2

CERTIFICATO DI PERIZIA

CERTIFICATO DI PERIZIA

CBRE
CBRE VALUATION S.P.A.
Via del Lauro 5/7
20121 Milano

T +39 02 65 56 701
F + 39 02 65 56 7050

milan@cbre.com
www.cbre.com

Data del Rapporto	01 Dicembre 2016
Destinatario	Tesmec Spa Piazza Sant’Ambrogio 20123 Milano (MI) – Italy C.A. Dott. Gianluca Bolelli
La Proprietà	CPT Engineering Srl
Descrizione della Proprietà	Compendio industriale munito di impianto fotovoltaico in copertura ed area esterna di pertinenza, parte della quale con potenzialità edificatoria residua.
Finalità del Titolo di Proprietà	Investimento
Incarico	Valutare sulla base del Valore di Mercato la piena proprietà del bene immobiliare oggetto della presente (la Proprietà), pienamente alienabile e libero da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai contenuti della nostra proposta di collaborazione del 26 Ottobre 2016 (rif. Of. n.233/16).
Data di Valutazione	10 Novembre 2016
Capacità del Valutatore	Esterno

Scopo della Valutazione	Acquisizione
Valore di Mercato	<p>Valore di Mercato al 10 Novembre 2016: € 1.150.000,00 (EURO UN MILIONE CENTO CINQUANTA MILA/00) al netto di I.V.A.</p> <p>La nostra opinione del Valore di Mercato è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato.</p>
Conformità agli Standard Valutativi	<p>La valutazione è stata redatta in osservanza degli standard RICS Valuation – Professional Standards (gennaio 2014) (“the Red Book”) della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in lingua italiana nell’edizione “Standard Professionali di valutazione RICS 2014”.</p> <p>Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell’attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l’analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.</p>
Assunzioni Speciali	Nessuna
Assunzioni	<p>Le specificità della Proprietà considerate, utilizzate come base di valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. A base della presente valutazione abbiamo assunto informazioni dal Cliente circa la titolarità, gli aspetti urbanistici e di progetto.</p> <p>Nel caso risulti che qualcuna di queste informazioni, su cui si è basata la valutazione non sia corretta, il valore finale potrebbe essere di conseguenza non corretto e potrebbe richiedere di essere rivisto.</p>

Deroghe dalle Assunzioni Standard	Nessuna.
Condizioni di Mercato	<p>I valori qui riportati rappresentano le indicazioni emerse dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale. Quanto riportato è a nostro parere rappresentativo della situazione di mercato, secondo le definizioni contenute in questo elaborato, alla Data di Valutazione. Questo presuppone che i valori rilevati siano riferiti a unità immobiliari adeguatamente commercializzate dove l'effettiva cessione sia avvenuta alla Data di Valutazione.</p> <p>Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta proprie di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti e adottati come riferimento.</p>
Valutatore	La Proprietà è stata analizzata da un tecnico esperto qualificato allo scopo, in accordo con i disposti contenuti nel RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book).
Indipendenza	Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE Valuation S.p.A. (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal destinatario (o altre società facenti parti dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali in Italia
Conflitto d'Interesse	Confermiamo che non abbiamo avuto alcun coinvolgimento precedente con la Presente proprietà e che copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.
Reliance	La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per necessità riferibili alla Vostra società, si declinano pertanto responsabilità relative all'insieme o a parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi.
Pubblicazione	Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento

andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

Vi informiamo che il presente lavoro è stato prodotto con la collaborazione di:

- Alessandro Cuosta MRICS

sotto la supervisione di Laura Mauri MRICS.

In fede



Mirko Baldini

Amministratore Delegato

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

T: 039 02 6556 701

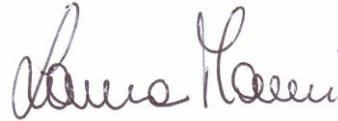
E: mirko.baldini@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.
Valuation Advisory Services
T: 039 02 3037 771
F: 039 02 6556 7050
W: www.cbre.it

Project Reference: 8572

Report Version: ITA_Standard Valuation
Report template updated 2016-10-
06.dotm

In fede



Laura Mauri MRICS

Executive Director

RICS Registered Valuer

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

T: 039 02 6556 701

E: laura.mauri@cbre.com

SPECIFICHE DELLA VALUTAZIONE E FONTI

Fonti

Abbiamo eseguito l'Incarico in accordo con la finalità indicatoci e in base alla documentazione fornitaci dal Cliente, che abbiamo assunto essere completa e corretta.

- Planimetrie catastali;
- Relazione tecnica dell'Ing. Alberto Colombi;
- Atto di provenienza a firma dell'Avv. Notaio Giovanni Piacitelli N.Rep. 57413 N. / Racc.11335 registrato in data 1/6/2004 presso il Reg.Immobiliare del Comune di Frosinone al N.1878 Serie 1T;
- Importi IMU/TASI e Assicurazione a carico della Proprietà;
- Dati relativi all'impianto fotovoltaico (data di installazione, incentivi, produzione e consumi di energia etc.)

Eventuali altre fonti d'informazione sono specificatamente riportate nel Rapporto.

La Proprietà

Il nostro Rapporto contiene un breve riassunto delle caratteristiche della proprietà sui cui si basa la nostra valutazione.

Sopralluogo

Il sopralluogo alla Proprietà è stato svolto internamente il giorno 4 Novembre 2016.

Il sopralluogo è stato effettuato da:

- Alessandro Cuosta MRICS

Consistenze

Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'Incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici forniteci dal Cliente, che abbiamo assunto essere complete e corrette.

Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, ne siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sulla Proprietà e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.

Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

Condizioni e Stato Manutentivo

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o eseguito indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolose in nessuna parte della Proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che la Proprietà sia esente da difetti.

Urbanistica

Sono state svolte solo indagini verbali, presso la Pubblica Amministrazione, in merito allo stato urbanistico della Proprietà. Le informazioni forniteci dagli addetti preposti sono riportate senza alcuna responsabilità da parte loro.

Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.

Titolo di Proprietà e Stato Locativo

Dettagli del titolo di proprietà/possesso riguardanti la Proprietà e dell'eventuale situazione locativa ci sono stati forniti dal Cliente. Informazioni da atti, contratti o altri documenti riportati nel Rapporto derivano dai documenti pertinenti visionati. Sottolineiamo in ogni caso che l'interpretazione dei documenti riguardanti il titolo di proprietà/possesso (inclusi i pertinenti atti, contratti e autorizzazioni) è responsabilità del Vostro consulente legale.

L'analisi ha come oggetto unicamente la determinazione del Valore di Mercato della proprietà immobiliare e non di eventuali licenze commerciali e/o avviamenti a essa collegate.

ASSUNZIONI VALUTATIVE

Valore di Mercato

La presente valutazione è stata eseguita sulla base del “Valore di Mercato (Market Value)” che, considerando i disposti dell’ultima edizione del “RICS Valuation – Professional Standards” della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito (gennaio 2014), tradotta in italiano nella edizione “Standard Professionali di valutazione RICS 2014”, è definito come:

“l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.

Non sono state considerate alcune indennità/detractions riguardanti le spese di realizzazione o tassazioni che possono sorgere nel caso di vendita. I costi di acquisizione non sono stati compresi nella nostra valutazione.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi *inter-company*, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

Valori Locativi

I valori locativi, eventualmente indicati nel Rapporto, sono quelli che sono stati da noi ritenuti appropriati per determinare i relativi valori di vendita e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente corrispondono alla definizione di Canone di Mercato (Market Rent) espressa dal “RICS Valuation – Professional Standards”.

La Proprietà

Dove appropriato, abbiamo considerato le vetrine commerciali delle unità retail e gli spazi espositivi come

parte integrante della Proprietà.

Gli impianti degli edifici quali ascensori, centrale termica e altri impianti usualmente installati dal Proprietario sono stati considerati come facenti parte della Proprietà e dunque inclusi nella nostra valutazione.

Elementi specifici dei conduttori, quali attrezzature industriali, macchinari, arredi e apparecchiature commerciali speciali sono state escluse dalla nostra valutazione.

Tutti i riferimenti dimensionali e le citazioni dell'epoca costruttiva/d'installazione presenti nel Rapporto sono approssimati.

Questioni Ambientali

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

(a) la Proprietà non sia contaminata e non sia soggetta a leggi ambientali, o proposte di legge, che possano influenzarla negativamente;

(b) la Proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale;

(c) la Proprietà posseda o possiederà, conformemente alle disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) o equivalente.

Condizioni e Stato Manutentivo

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

(a) non siano presenti alla Data di Valutazione condizioni anomale del terreno o reperti archeologici che possano influire negativamente sulla presente o futura occupazione, sviluppo o valore della Proprietà;

(b) la Proprietà non sia in uno stato di decadimento, infestata o abbia difetti strutturali latenti;

(c) non siano stati usati durante la costruzione, o per le eventuali successive addizioni o migliorie, della Proprietà materiali, che ad oggi siano riconosciuti come dannosi o pericolosi o tecniche sospette, inclusi ma non limitati a materiali compositi; e

(d) i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Abbiamo altrimenti tenuto conto dell'età e delle apparenti condizioni generali della Proprietà. I commenti fatti sui dettagli della stessa non hanno lo scopo di esprimere opinioni o di dare suggerimenti sulle condizioni di parti non ispezionate e non devono essere interpretate, nemmeno implicitamente, con valenza certificativa.

**Titolo di Proprietà,
Pianificazione
Urbanistica, Stato
Locativo, Tassazione
Fiscale, Requisiti di
Legge e dalle Autorità
Locali**

Se non diversamente indicato nel Rapporto, e in assenza d'informazioni contrarie, abbiamo considerato che:

(a) la Proprietà sia pienamente alienabile e libera da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione;

(b) tutti gli edifici sono stati costruiti prima dell'entrata in vigore o in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti, ovvero saranno costruiti in conformità ai disposti urbanistici ed edilizi vigenti alla Data di Valutazione, e sono oggetto di permessi permanenti che ne consentono l'uso attuale/considerato;

(c) la Proprietà non sia influenzata negativamente dallo strumento urbanistico vigente o da proposte di nuove infrastrutture;

(d) tutti gli edifici sono conformi, ovvero saranno pienamente conformi, a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e siano pertanto pienamente agibili;

(e) sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare interventi sulla Proprietà solo attraverso costi marginali e occasionali;

(f) non ci siano miglioramenti contrattuali, ottenibili in sede di revisione o rinnovo, che avranno un impatto diretto sulla nostra opinione del canone di mercato;

(g) gli eventuali inquilini presenti adempiano, ovvero gli eventuali inquilini futuri adempieranno, ai loro obblighi nel quadro dei contratti di locazione considerati;

(h) non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso;

(i) ove pertinente, il Proprietario, qualora richiesto, non negherà il permesso all'alienazione della Proprietà;

(j) tutti gli spazi sfitti o destinati a uso strumentale alla Data di Valutazione possano essere considerati come liberi e disponibili; e

(k) In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non vengono normalmente considerati i costi di transazione.

Ciò premesso la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse di transazione, imposte sui redditi o sui capital gain, altre imposte e tasse (con l'esclusione delle sole tassa di proprietà e tassa di registro), spese legali, ecc.; tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente rapporto di stima, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A.

INFORMAZIONI LEGALI

Il presente Rapporto di Valutazione (il "**Rapporto**") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("**CBRE**") a uso esclusivo di Tesmec Spa (il "**Cliente**") conformemente ai contenuti della nostra proposta di collaborazione rif. Of. n.233/16 del 26 Ottobre 2016 ("**l'Incarico**") definita tra CBRE e il Cliente. Il Rapporto è confidenziale e non potrà essere fornito a nessun'altra parte diversa dal Cliente senza previa autorizzazione scritta di CBRE. CBRE ha fornito il Rapporto sul presupposto che sarà visto e utilizzato esclusivamente dal Cliente e che nessun'altra persona o soggetto terzo potrà farvi affidamento ("**Reliance**"), a meno che CBRE non vi abbia acconsentito per iscritto. Dove CBRE abbia espressamente riconosciuto a una persona o a un soggetto terzo diverso dal Cliente la possibilità di fare affidamento sul Rapporto, CBRE non avrà alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di detti soggetti rispetto a quella che avrebbe avuto se tale parte fosse stata individuata nell'Incarico come Cliente.

La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti del cliente e degli eventuali soggetti autorizzati a fare affidamento sul Rapporto, sia essa derivante da contratto, atto illecito, negligenza o altro non potrà in ogni caso superare:

- (i) il 25% del valore della proprietà sulla base di quanto indicato nell'Incarico (alla data dell'Incarico stesso) o, in mancanza, sulla base del Valore di Mercato come definito dagli standard valutativi internazionali; o
- (ii) €10.000.000,00 (Euro Dieci Milioni/00); e CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, derivante da

contratto, atto illecito, negligenza o altro, nascente o legato al Rapporto. Niente nel Rapporto può escludere responsabilità che non possono essere escluse per legge.

3

RELAZIONE DESCRITTIVA

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Localizzazione

La proprietà immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, ricade in un ambito periferico del territorio comunale di Patrica, piccolo comune della provincia di Frosinone, confinante con il territorio del capoluogo. Si tratta di una zona sviluppata sotto l'aspetto economico ed industriale, ben collegata tramite l'autostrada A1 Milano – Napoli grazie alla presenza di due svincoli (Frosinone e Ferentino) che risultano quasi equidistanti rispetto la proprietà oggetto di stima e, da quest'ultima posizione, facilmente raggiungibili.

Il compendio immobiliare in esame è precisamente localizzato lungo Via Morolense, all'interno dell'agglomerato industriale afferente il Consorzio ASI di Frosinone.

Una mappa della localizzazione è riportata nell'Allegato A.

Contesto

L'intorno urbano circostante la proprietà è caratterizzato dalla presenza di importanti siti industriali come l'Ilva (acciaierie); inoltre non distanti dalla medesima sono localizzate altre realtà del mondo produttivo come la ABB, società attiva nel segmento della sicurezza e del controllo nonché nella produzione di componenti per l'elettricità; la Henkel, azienda leader nella produzione di numerosi detersivi e la Nestlé, una tra le più importanti aziende dolciarie del mondo. L'area industriale in cui è inserita la proprietà è attraversata dal Fiume Sacco che taglia in due parti il comparto industriale. Il letto del fiume risulta compreso infatti tra le due arterie viarie principali dell'agglomerato industriale: Via Armando Vona e Via Morolense.

Lungo queste due strade, oltre ai numerosi siti industriali, sono localizzate anche alcune medie superfici commerciali tra le quali meritano menzione Carrefour, Pittarosso, Decathlon e il Centro Commerciale Le Sorgenti.

Una planimetria della zona si trova nell'Allegato B.

Accessibilità in Auto

Ottima l'accessibilità con i mezzi privati e con i Tir vista la presenza di due caselli dell'autostrada A1 posti a breve distanza l'uno dall'altro.

Dai caselli autostradali di Frosinone più a Sud e Ferentino più a Nord, è possibile raggiungere la proprietà oggetto di analisi in pochi minuti. Dal primo casello, si percorre la Via dei Monti Lepini fino all'intersezione con Via Armando Vona; da qui, si accede alla alla Via Morolense; dal casello di Ferentino, viceversa, è possibile raggiungere la proprietà percorrendo direttamente la Via Armando Vona fino all'intersezione con la Via Morolense.

Accessibilità con i Mezzi Pubblici

La zona industriale in cui ricade la proprietà non risulta servita dai mezzi pubblici di trasporto.

Economia Locale

Popolazione

Patrica rappresenta un piccolo comune della provincia di Frosinone con soli 3.100 residenti circa. Il centro abitato risulta distante rispetto la proprietà immobiliare oggetto di stima. Quest'ultima infatti essendo collocate all'interno del Consorzio ASI di Frosinone risulta decisamente inserita nel contesto produttivo del capoluogo.

Tessuto Imprenditoriale e Principali Indicatori Economici

Nell'ambito di riferimento sono numerose le industrie e le attività produttive e commerciali connesse all'area consortile ASI Frosinone. Si tratta di una delle realtà industriali più sviluppate del Centro-Sud. L'area industriale in esame ospita infatti circa 800 aziende tra i vari settori della produzione di beni e servizi e del commercio all'ingrosso e al dettaglio. Non mancano operatori del settore trasporti e logistica anche di livello internazionale.

Il Mercato del Lavoro

Il consorzio Asi di Frosinone, Ente Pubblico Economico, ospita circa 4.000 addetti nei vari settori dell'economia ha iniziato a svilupparsi nel corso degli anni '60 del secolo XX. Oggi è un'importante realtà del tessuto economico locale e fornisce opportunità di lavoro per molti residenti dei comuni limitrofi, in particolare nel capoluogo. Tuttavia, la crisi economica negli ultimi anni ha prodotto numerosi effetti negativi sull'economia locale e sulle aziende che occupano il territorio determinando numerosi licenziamenti o mobilità. Ne costituisce un esempio lampante la situazione di crisi che si è creata in capo alle acciaierie ILVA con sede proprio a Patrica.

Descrizione

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituito principalmente da un capannone industriale che sorge su un lotto pianeggiante di forma rettangolare, localizzato nel territorio comunale di Patrica, all'interno dell'area industriale regolata dal Consorzio ASI di Frosinone. La proprietà, sviluppata per due piani fuori terra, è stata realizzata nel corso degli anni '90 del XX Secolo con struttura in travi e pilastri di c.a.p. e copertura in onduline metalliche. E' parte del compendio oggetto di analisi anche un secondo corpo di fabbrica, di piccole dimensioni, adibito ad officina e sviluppato per un unico piano fuori terra. L'area esterna è in parte asfaltata ed adibita alla sosta dei veicoli ed in parte lasciata a verde nella zona opposta all'ingresso della proprietà. Quest'ultimo è protetto da un cancello scorrevole realizzato in metallo e da un muretto di cls sul quale è installata una ringhiera metallica che delimita i confini del lotto. Parte di quest'ultimo è da ritenersi edificabile viste le consistenze complessive della proprietà e considerati gli indici urbanistici. L'accesso avviene lungo la Via Morolense, quasi in corrispondenza del distributore di benzina, ubicato sulla carreggiata opposta.

Dall'esterno, il compendio presenta la facciata principale realizzata con tamponamenti di c.a.p. e aperture ad intervalli regolari realizzate con serramenti in alluminio e vetro camera.

In corrispondenza dell'ingresso, all'altezza del primo piano, la facciata presenta un conformazione del tipo "curtain-wall" con vetri a specchio. Dall'ingresso dell'edificio principale, protetto tramite una pensilina realizzata in c.a., si accede alla reception e alla sala d'attesa. Al piano terra sono ubicati gli uffici del personale e, nella zona retrostante la reception, l'area principale adibita a magazzino e laboratori. Questi ultimi sono separati dalla restante parte degli ambienti tramite pareti mobili e denotano due ingressi carrabili protetti da portoni metallici a scorrimento orizzontale posti rispettivamente ai lati del corpo. Al piano terra sono inoltre presenti gli spogliatoi e i servizi igienici oltre a due zone soppalcate che ospitano rispettivamente un magazzino da un lato e l'ex area mensa dall'altro.

Il corpo di fabbrica principale, al piano primo, nella parte che affaccia sull'area esterna antistante l'ingresso del lotto, ospita gli uffici di direzione. Questi ultimi sono collegati alla reception tramite una scala e presentano finiture di livello superiore rispetto alla restante parte del compendio. Completano l'edificio i locali tecnici che sono accessibili direttamente dall'area esterna tramite porte metalliche.

Il secondo corpo di fabbrica, di piccole dimensione, adibito ad officina, è realizzato in muratura con copertura piana rivestita in manto bituminoso impermeabilizzante con prospetti intonacati e tinteggiati.

Sul lotto insistono una cabina Enel e un serbatoio fuori terra adibito a cisterna Gasolio per l'impianto di riscaldamento.

Per quanto concerne le finiture, il compendio denota le seguenti caratteristiche principali:

- struttura in travi e pilastri di c.a.p.;
- copertura realizzata in onduline metalliche e lucernai in plexiglass;
- tamponamenti di elementi prefabbricati di c.a.p.;
- pareti mobili realizzate con telaio in alluminio e legno rivestite in laminato
- pavimentazione in battuto di cemento nell'area magazzino al piano terra, in linoleum nelle zone laboratorio e nel magazzino soppalcato, in piastrelle di ceramica nelle zone spogliatoi, ex mensa, servizi igienici e uffici;
- solai intonacati e tinteggiati all'intradosso;
- serramenti in alluminio e vetro camera.

Fotografie della proprietà sono riportate nell'Allegato C.

Servizi e Impianti

Il compendio immobiliare in esame sorge in una zona consortile ben urbanizzata e servita e presenta la seguente dotazione tecnologica:

- impianto elettrico completo di fornitura diretta in bassa tensione da cabina Enel;
- impianto fotovoltaico completo di 203 pannelli in silicio suddivisi in varie stringhe collegati alla rete e a n. 4 inverter marca Fronius modello IG Plus con potenza di picco pari a 49,9 kW e produzione media annua pari a circa 60.000

kW;

- impianto di riscaldamento completo di caldaia marca alimentata a gasolio e collegata a cisterna esterna fabbricata da Merloni di capacità pari a 5.000 lt;
- impianto di climatizzazione a pompa di calore, completo di gruppo frigo e split a parete;
- impianto di scarico collegato al collettore consortile/comunale;
- impianto idrico con allaccio diretto alla rete consortile/comunale;
- impianto antincendio collegato tramite pompe idriche a cisterna interrata, completo di manichette ed estintori;
- impianto di illuminazione esterno/interno completo di lampade al neon.

Consistenze

Per la determinazione delle consistenze ci siamo basati sui dati ricevuti dal Cliente come anticipato, con riferimento allo stato dei luoghi, non abbiamo proceduto ad alcuna verifica, nemmeno tramite misurazione a campione, di quanto esistente.

Una tabella di riepilogo delle consistenze è riportata nell'Allegato D.

Stato di Manutenzione

CBRE non ha svolto alcuna indagine, né di tipo strutturale né sugli impianti presenti: in tal senso non ci è stato fornito alcun report preparato da terzi. Durante il sopralluogo, ai fini della valutazione, abbiamo effettuato esclusivamente una limitata indagine visiva.

Considerazioni Ambientali

Pur se non oggetto dell'incarico, dall'analisi visiva eseguita durante il sopralluogo, sono emerse indicazioni di potenziali contaminazioni derivanti da emissioni maleodoranti da siti adiacenti. Si consigliano ulteriori analisi, affidate a un soggetto qualificato, per determinare la portata e la natura, nonché gli eventuali costi per la mitigazione, di quanto notato.

Tasse di Proprietà

Categoria

Indirizzo	Descrizione	Importo (€)
Via Morolense Snc	IMU	3.348,00

Source: Proprietà

Catasto

Un riepilogo dettagliato dei dati catastali, nonché l'identificazione planimetrica dei beni tramite contorno verde sul relativo Estratto di Mappa, sono riportati nell'Allegato F.

Vi precisiamo che quanto qui evidenziato ha esclusivamente valenza descrittiva e non,

nemmeno implicitamente, certificativa.

Dalla documentazione ricevuta, quanto in valutazione risulta così censito al Catasto Terreni del Comune di Patrica (Fr):

Catasto Terreni

Via Morolense Snc

Foglio	Particelle	Qualità	ha	are	ca	Redd. dom.(€)	Redd. agr.(€)
2	297		-	-	14	0,08	0,07

Source: *Committente*

Tutti gli edifici insistenti sulle aree in oggetto sono intestati interamente (1/1) alla società CPT Engineering Srl.

Sommariamente, il tutto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Patrica (Fr)

Catasto Fabbricati

Via Morolense Snc

Foglio	Particelle	Subalterni	Cat.	Z.C.	Consistenza (vani)	Superficie (mq)	Rendita (€)
2	288		D/1	-	-	-	5.701,68

Source: *Committente*

Urbanistica

Un estratto delle tavole di azionamento e delle norme, a cui è soggetto il bene in valutazione, sono riportate nell'Allegato G.

Abbiamo compiuto una verifica verbale presso il settore Tecnico del Consorzio ASI di Frosinone.

Dal Piano Territoriale Regolatore – Variante Generale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Regione Lazio N.48 del 23.01.2008 – pubblicata sul supplemento ordinario n. 36 del BUR Lazio n.16 del 28.04.2008, emerge che quanto in oggetto è identificato in “Zona a Destinazione Produttiva” ed è soggetto ai disposti contenuti nell’articolo Art.16 NTA

Art.16

All'interno di detta zona possono insediarsi le attività elencate nel precedente art.8 nella voce Zone Produttive con i relativi stabilimenti industriali ed artigianali, i rispettivi uffici, impianti, infrastrutture interne, magazzini, locali per servizi del personale, aree per la sosta e manovra di autoveicoli, strade, verde, impianti sportivi e ricreativi limitati alle esigenze delle maestranze delle singole unità produttive, locali per l'esposizione e vendita dei prodotti dell'azienda anche se provenienti da filiali esterne all'agglomerato industriale, purchè facenti parte di un unico processo produttivo.

Sono altresì consentiti spacci aziendali, gestiti dalla società titolare della Assegnazione del Consorzio, nella misura massima di superficie di vendita di 70 mq, accessibili solo dall'interno dell'area di proprietà e per uso esclusivo delle maestranze dipendenti della

azienda.

Le costruzioni debbono rispettare i seguenti indici come definiti al precedente art.12:

- S.A. min = 2.500 mq
- I.C. max = 0,50 mq/mq
- I.C. min. = 0,20 mq/mq
- H max = 15 ml
- D.C. min. = H/2 con un minimo di 5 ml
- D.S. min. = 10 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml
- = 20 ml su strade di sezione superiore a 15 ml
- D.E. min. = 10 ml
- D.Ab min = 20 ml
- Vp > 10% di S.C.

Sono consentite maggiori altezze esclusivamente per le parti di edifici destinate ad accogliere impianti tecnologici e silos di stoccaggio; in tal caso il Consorzio valuta di volta in volta la congruità delle richieste in relazione a documentate esigenze produttive.

Il numero massimo dei piani fuori terra dei corpi di fabbrica destinati ad uffici, sia isolati che accorpati all'edificio destinato alla produzione, non può essere superiore a tre con una altezza massima tra calpestio ed intradosso di 3,70 ml.

All'interno di ogni Superficie Assegnata debbono essere previsti parcheggi in misura tale che la superficie dei posti auto – esclusa la viabilità interna e gli spazi interni di manovra non sia inferiore al 10% della Superficie Fondiaria.

Con l'atto di assegnazione o con successiva Determinazione Presidenziale, il Consorzio può, per motivazioni tecniche logistiche, stabilire ulteriori prescrizioni e limitazioni nell'uso della S.A. rispetto alle presenti norme.

Nel caso che della Superficie Assegnata facciano parte porzioni delle fasce di rispetto della viabilità e delle infrastrutture, gli edifici industriali non possono comunque insistere sulle predette fasce e la linea che separa la Superficie Assegnata dalla fascia di rispetto deve essere presa come riferimento per il rispetto dei Distacchi.

E' ammessa, altresì, la costruzione di abitazioni per il titolare dell'azienda o amministratore ed il custode fino ad un massimo di 300 mq di superficie lorda di piano per ogni insediamento produttivo; in ogni caso la superficie lorda di piano della parte residenziale non deve superare il 15% della superficie coperta per uso produttivo.

Le recinzioni debbono avere un'altezza non superiore ai 3,00 ml e possono essere costituite di muratura o pannelli opachi solo per una altezza non superiore ai 2,00 ml.

I locali accessori quali:

- cabine elettriche;
- cabine di decompressione del gas;
- manufatti per l'installazione di contatori;

- misuratori e simili;
- tettoie aperte per parcheggio

possono essere realizzati anche in aderenza alla linea di confine, purchè nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile a salvaguardia dei diritti dei confinanti.

Imposte

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non vengono normalmente considerati i costi di transazione.

Ciò premesso la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse di transazione, imposte sui redditi o sui capital gain, altre imposte e tasse (con l'esclusione delle sole tassa di proprietà e tassa di registro), spese legali, ecc.; tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente rapporto di stima, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A.

ASPETTI LEGALI

Titolo di Proprietà

Abbiamo letto l'atto di compravendita del 01 giugno 2004, repertorio n.57413 – raccolta n.11335, redatto dal notaio Giovanni Piacitelli.

Abbiamo inteso che titolare del pieno diritto di proprietà è la società CPT Engineering S.r.l.

Stato Locativo

L'asset immobiliare in esame è utilizzato dalla stessa società titolare del diritto di proprietà per fini strumentali alla sua attività produttiva.

COMMENTO SUL MERCATO

Gli Immobili Industriali in Italia.

Lo stock degli immobili industriali in Italia, vede una preponderante presenza di capannoni nel Nord del paese (60% circa) e scarsa nel Sud e nelle Isole (15,7% e 6,5%), nel centro si collocano il 18% circa della tipologia di immobili produttivi.

Tra le regioni con la maggior presenza di capannoni, spicca fra tutte la Lombardia (20% dello stock nazionale), seguita da Veneto, Emilia Romagna e Piemonte, dove sono localizzati i maggiori distretti produttivi del paese.

La Toscana è tra le regioni del centro quella con la maggior presenza di capannoni (7% circa), seguita dal Lazio (5% circa). Il Sud e le Isole vedono la Puglia e la Campania (rispettivamente con il 4,8% e 4,5%) tra le regioni con il maggior peso sullo stock nazionale. Tra le aree meno produttive del mezzogiorno si segnalano la Calabria, la Basilicata e la Sardegna.

In generale, si può affermare che il segmento degli immobili produttivi, può essere suddiviso in due macro-tipologie di cui la prima è composta da capannoni e magazzini essenzialmente destinati ad attività di lavorazione. In particolar modo, se si analizza la domanda di questo segmento, si rileva che le caratteristiche maggiormente richieste da chi acquista o affitta un capannone sono: la localizzazione nei pressi di uscite autostradali o strade di collegamento principale, la presenza di ampie aree di carico e scarico merci, l'ubicazione in comprensori industriali che aumentano la disponibilità di servizi. L'Italia ha sempre avuto e continua ad avere un'economia industriale incentrata su imprese medie e piccole, pertanto i tagli maggiormente richiesti sono compresi tra i 500 ed i 1.000 mq.

La seconda macro-tipologia, sempre più in crescita negli ultimi anni, è costituita dagli immobili industriali per uso investimento: in particolare, quelli destinati alla logistica. Questa tipologia, a seguito del perdurare della crisi (che penalizza il segmento industriale) e delle nuove esigenze di distribuzione delle merci (che richiede nuove forme strutturate di movimentazione dei beni), risulta quella più richiesta sul mercato.

Se si analizza a livello nazionale il mercato degli immobili a destinazione produttiva, l'anno trascorso ha chiuso sostanzialmente in flessione, riscontrando un calo delle transazioni effettuate ed un decremento dei canoni di locazione.

Gli ultimi dati di settore, evidenziano una situazione di forte stallo, che con l'acuirsi della crisi economica, ha visto una battuta di arresto della domanda che perdura ancora e che si prevede possa continuare nel prossimo futuro.

In particolare, si rileva come la crisi abbia colpito il tessuto produttivo delle piccole medie – imprese, soprattutto quelle localizzate in provincia, le quali oltre ad un ridimensionamento della produzione, hanno dovuto affrontare nuove problematiche come quelle della stretta creditizia.

Le prospettive per il futuro di questo settore sono strettamente correlate agli indicatori economici, che per l'Italia non sono molto positivi nel breve periodo. L'atteggiamento prudentiale generalizzato degli investitori, sta influenzando tutti i comparti del settore immobiliare e nello specifico quelli più direttamente legati alla produzione.

Offerta

Nel corso degli ultimi anni, a causa degli effetti della crisi economico – finanziaria che ancora si protrae in alcuni segmenti di mercato, si sono verificati numerosi casi di chiusure aziendali o cessazione d’attività economiche. La conseguenza immediata è l’accumularsi dell’offerta di immobili commerciali ossia dedicati alle imprese e alle attività economiche, in particolare, nel settore industriale, produttivo e artigianale. All’interno del Consorzio Asi di Frosinone, dove sono disponibili anche lotti di terreno da edificare già urbanizzati, l’offerta è piuttosto sostenuta e difficilmente incontra le esigenze della domanda.

Domanda

Per contro, la domanda, a causa degli effetti negativi della crisi economico-finanziaria sopra menzionata, è diminuita progressivamente ed in ogni caso è da ritenersi ridimensionata. Anche le superfici richieste sono di dimensioni più contenute visto il diminuito numero degli addetti di molte aziende che hanno proceduto alla mobilità o al licenziamento o per le esigenze di contenimento dei costi di gestione.

Assorbimento

Il tasso di assorbimento è progressivamente diminuito nel settore industriale e nell’area consortile di riferimento anche perché sempre più rari sono i casi in cui gli imprenditori sviluppano aree per poi vendere il loro prodotto finito. Attualmente, infatti, chi ricerca edifici o complessi industriali nell’ambito di riferimento, tende generalmente alla realizzazione in proprio del sito acquistando l’area e realizzando il capannone con l’aiuto di aziende specializzate nella realizzazione chiavi in mano del manufatto.

Tasso di Sfitto

Il tasso di sfitto è in progressivo aumento a causa delle numerose crisi aziendali che si sono aperte e anche in alcuni casi concluse negativamente nel corso degli ultimi anni. Ciò ha comportato l’accumulo dello stock offerto e l’aumento del tasso di disoccupazione locale.

Il Mercato

L’Agglomerato Industriale di Frosinone occupa una vasta area pianeggiante che risulta sufficientemente collegata attraverso gli assi viari principali costituiti dalla Via Casilina S.S. 6 e dell’autostrada A1 Roma - Napoli.

L’area è caratterizzata da diverse tipologie d’insediamento realizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso. Si tratta di insediamenti produttivo artigianali di dimensioni eterogenee.

Visto il perdurare della crisi nel settore industriale ed il contestuale spostamento dei complessi produttivi all’estero, le ultime iniziative di mercato propongono solamente ampi spazi destinati alla distribuzione ed ai servizi collegati, in particolare i magazzini per la logistica.

Occorre tuttavia precisare che nella regione Lazio la disponibilità di immobili a carattere logistico risulta ancora esigua.

Alcuni operatori di carattere internazionale hanno iniziato a considerare l'Italia come una piazza interessante per la logistica e nel corso degli ultimi 10 anni hanno investito nelle aree meglio strutturate dal punto di vista delle infrastrutture. La Regione Lazio per la posizione centrale che occupa, la dotazione di infrastrutture stradali, ferroviarie ed aeroportuali offre ampie possibilità agli operatori del settore.

Siti interessanti dal punto di vista logistico, già avviati e consolidati sono quelli afferenti la Provincia di Roma (Fiano Romano (Rm), Fiumicino (Rm) etc.) o la Provincia di Frosinone (Ferentino (Fr) e Frosinone).

Analizzando il mercato immobiliare dell'agglomerato industriale di Ferentino emerge evidente come la crisi abbia influenzato il comparto con la chiusura di numerose aziende, alcune anche di primaria importanza per il territorio.

I beni immobiliari di queste aziende spesso non sono posti sul mercato in quanto oggetto di procedure giudiziali e/o fallimentari. Anche la domanda, a causa della crisi in atto, si è notevolmente ridimensionata per superficie richiesta, qualità e quantità degli operatori.

Tendenzialmente, gli incarichi di commercializzazione sono affidati direttamente alle agenzie locali d'intermediazione immobiliare che, su espressa richiesta delle società proprietarie, non divulgano le nuove disponibilità attraverso la consueta affissione di cartelloni ma pubblicizzano l'offerta con forme più dirette come inserzioni su quotidiani e su portali web specializzati.

Per quanto riguarda la disponibilità di aree libere, ancora da sviluppare, afferenti il territorio gestito dal Consorzio ASI della Provincia di Frosinone, si osserva non vi sono più disponibilità in tal senso. Pertanto, l'eventuale ricerca e l'acquisto può avvenire esclusivamente sul libero mercato.

I valori unitari di vendita, mediamente praticati sulla locale piazza immobiliare per le aree industriali libere, si attestano intorno alle 15,00 – 20,00 €/mq con punte pari a 30,00 €/mq. per le soluzioni poste nelle immediate adiacenze del casello autostradale o per quelle più vicine agli insediamenti a carattere commerciale.

Nel segmento di mercato esaminato, è opportuno evidenziare come tra i magazzini "a secco" e quelli "a freddo", ossia, dotati di impianti per la refrigerazione/conservazione delle merci alimentari, si registri una differenza di valore/canone unitario pari a circa il 15/20%.

A seguito dei colloqui intercorsi con i principali operatori locali del settore dell'intermediazione immobiliare, si osserva che per i capannoni industriali in generale e quelli dedicati alla logistica in particolare, i canoni unitari di locazione si attestano mediamente tra le 30,00 – 45,00 €/mq/anno con valori di vendita compresi tra le 300,00 – 450,00 €/mq con punte superiori fino a 600,00/700,00 €/mq.

Le maggiori quotazioni sopra menzionate si registrano per le soluzioni di taglio medio/piccolo, in edifici di nuova o recente realizzazione.

I magazzini dotati di impianti di refrigerazione sono commercializzati mediamente a canoni unitari di locazione che si attestano intorno alle 50,00 €/mq per anno con valori unitari di vendita compresi tra le 600,00 -800,00 €/mq.

Nella tabella seguente si riepilogano i principali riscontri di mercato:

CITTÀ	INDIRIZZO	UBICAZIONE	DESTINAZIONE	QUALITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VENDITA / AFFITTO	PREZZO TOTALE (EURO)	PREZZO UNITARIO (EURO/MQ)
Patrica	Via Morolense	Periferica	Terreno industriale	N.d.	7,500	Vendita	80,000	11
Patrica	Zona A.S.I	Periferica	Industriale	Sufficiente	3,620	Vendita	1,500,000	410
Patrica	Zona A.S.I	Periferica	Industriale	Sufficiente	90,000	Vendita	21,000,000	230
Patrica	Via Morolense	Periferica	Industriale	Sufficiente	90,000	Affitto	3,240,000	36
Patrica	Via Morolense	Periferica	Industriale	Buona	10,000	Affitto	480,000	48
Patrica	Zona A.S.I	Periferica	Industriale	Buona	2,512	Affitto	90,000	36
Patrica	Via Morolense	Periferica	Industriale	Discreta	1,300	Vendita	320,000	250

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Aspetti Chiave Considerati

Punti di Forza

- Buon inserimento all'interno di un ambito industriale ben avviato da diversi anni;
- Presenza di importanti siti produttivi;
- Ottima accessibilità grazie alla presenza del casello autostradale della A1, non distante dalla proprietà;
- Dimensioni complessive adeguate alle esigenze della domanda.

Punti di Debolezza

- Spazi di manovra all'interno del lotto apparentemente non adeguati alla movimentazione dei Tir;
- Presenza di alcune zone dell'immobile in stato di abbandono (ex mensa);
- Presenza di alcuni fenomeni di distacco dell'intonaco.

Commerciabilità e Potenziali Acquirenti

L'asset oggetto della presente relazione di stima è da ritenersi poco appetibile per una serie di motivazioni sia di carattere intrinseco, sia di origine estrinseca. In primis, si osserva che la proprietà non usufruisce di uno spazio esterno di taglio adatto alle esigenze di movimentazione dei TIR e presenta la sua maggior estensione alle spalle dell'edificio principale, nella parte opposta all'ingresso del lotto, quella che affaccia sul letto del fiume Sacco. Ciò potrebbe limitare la lista dei potenziali acquirenti poiché il compendio non si presta ad esempio ad ospitare operatori del segmento della logistica e dei trasporti. La presenza nelle immediate vicinanze della discarica e la contemporanea vicinanza ad un'azienda che produce sgradevoli emissioni legate alla produzione di elementi per la cosmetica, rappresentano ulteriori elementi negativi in grado di causare un allungamento potenziale dei tempi di commercializzazione del bene.

Metodo di Valutazione

Valore di Mercato

Considerando i disposti dell'edizione del gennaio 2014 del "RICS Valuation – Professional Standards" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in italiano nella edizione "Standard Professionali di valutazione RICS 2014", il "Valore di Mercato (Market Value)" è definito come:

"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo

informato, consapevole e senza coercizioni”.

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione.

Considerata la finalità della perizia e la conformazione della proprietà che si compone di due corpi di fabbrica, un'area in parte edificabile ed un impianto fotovoltaico, abbiamo considerato per ogni singola componente sopra menzionata la metodologia valutativa da noi ritenuta più appropriata.

Edifici

Per la determinazione del valore di mercato della componente edifici, abbiamo ritenuto opportuno applicare i Metodi Comparativo e Reddittuale, combinati tra loro.

Nell'adottare il Metodo Comparativo (o del Mercato), ci siamo basati sulla comparazione con proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, abbiano avuto le medesime caratteristiche.

I valori ricavati sono stati modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione in rapporto ai comparativi rilevati dalla ricerca di mercato effettuata in loco.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari, abbiamo considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo.

Per il Metodo del Reddito abbiamo considerato:

- reddito lordo annuo derivante da una ipotetica messa in locazione dell'asset, a canoni correnti di mercato;
- costi riferiti alla proprietà da noi stimati (amministrazione, IMU – Tasi, assicurazione, ecc);
- tasso di capitalizzazione netto.

Il reddito locativo annuo netto così determinato è stato capitalizzato ad un tasso ritenuto congruo, vista la tipologia funzionale, l'ubicazione e l'appetibilità del bene.

I valori ottenuti tramite i due distinti metodi di valutazione sono stati mediati.

Area edificabile

Ai fini della determinazione del Valore di Mercato della porzione del lotto suscettibile di potenzialità edificatoria residua, abbiamo adottato il metodo comparativo o del mercato basato sulla comparazione con proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, abbiano avuto le medesime caratteristiche. Nella fattispecie ci siamo basati sui prezzi dei lotti praticati all'interno dell'ambito industriale governato dal Consorzio ASI di Frosinone dove sono disponibili altre aree libere già urbanizzate con prezzi variabili tra le 15,00 – 30,00 €/MQ.

Impianto Fotovoltaico

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'edificio principale, abbiamo adottato il metodo dei flussi di cassa scontati

secondo uno scenario temporale pari alla durata residua degli incentivi.

Il flusso di cassa considera i ricavi derivanti dalla produzione complessiva di energia che è in grado di generare l'impianto ogni anno ed i costi di gestione/manutenzione dello stesso. Nell'attribuzione dei ricavi abbiamo considerato un tasso di obsolescenza fisiologica progressiva pari all'1% della produzione annuale.

I flussi di cassa così determinati sono attualizzati ad un tasso ritenuto sufficientemente remunerativo in base alla tipologia di bene esaminato.

Nella fattispecie i dati considerati per la stima del valore dell'impianto, fornitici dalla Proprietà, sono i seguenti:

- data di allacciamento Settembre 2012;
- produzione totale annua pari a kW/h 60.466;
- consumi annui pari a kW/h 28.366
- tariffa per energia scambiata in rete kW/h €0,235;
- potenza Max 50 kW;
- durata residua incentivi 16 anni.

Abbiamo inoltre considerato i costi di gestione/manutenzione dell'impianto in percentuale sul C.R.N. (Costo di Ricostruzione a Nuovo) così come segue:

- Costi generali 0,80%
- Costi assicurazione 0,10%
- Accantonamenti per manutenzione straordinaria 0,50%.

Al valore della produzione abbiamo aggiunto il valore residuo dell'impianto alla scadenza degli incentivi.

OPINIONE DI VALORE

Valore di Mercato

Siamo del parere che il Valore di Mercato della piena proprietà del bene immobiliare oggetto della presente (la Proprietà) alla data del 10 Novembre 2016 sia:

€1.150,000.00

(Euro Un Milione Centocinquanta Mila/00).

Al netto di I.V.A.

Gli elaborati di valutazione sono riportati nell'Allegato I.

A

LOCALIZZAZIONE

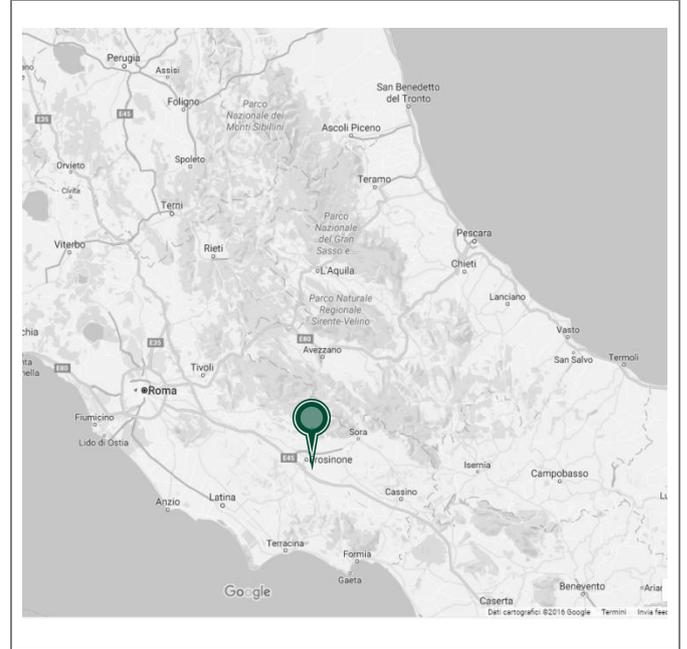
LOCALIZZAZIONE

Localizzazione Generale

CTP Engineering, Patrica-Via Morolense Snc



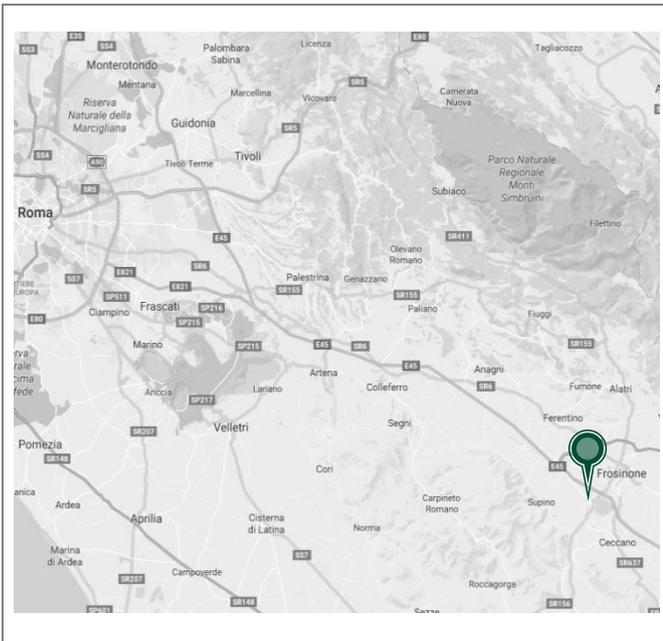
Source: internet immagine non aggiornata



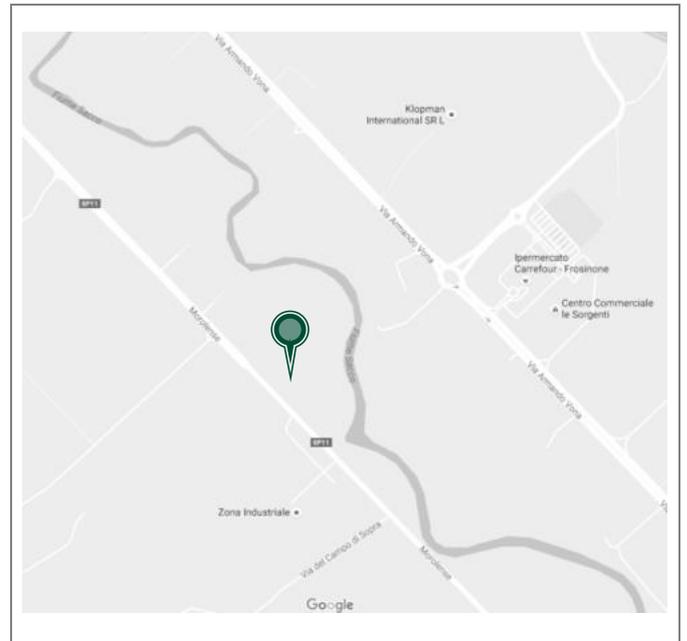
Source: internet immagine non aggiornata

Localizzazione di Zona

CTP Engineering, Patrica-Via Morolense Snc



Source: internet immagine non aggiornata



Source: internet immagine non aggiornata

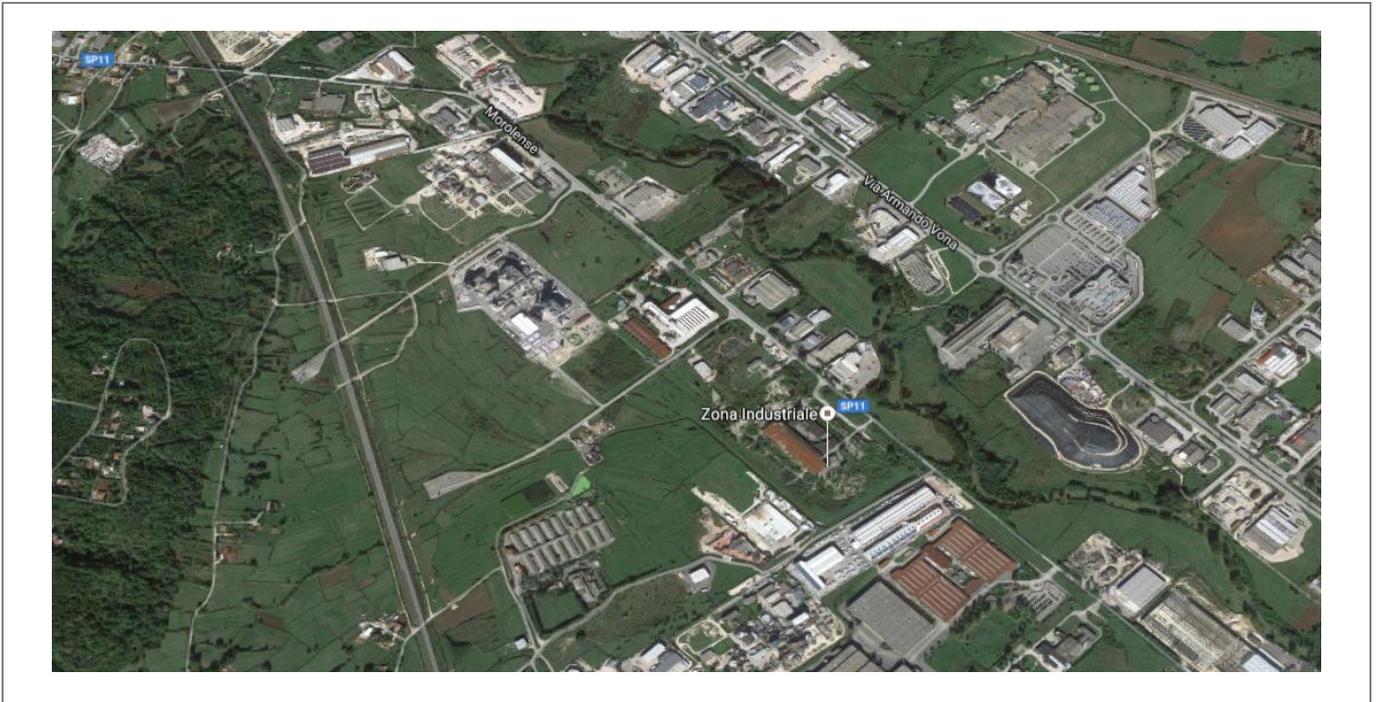
B

CONTESTO

PLANIMETRIA DI ZONA

Area Industriale di Frosinone

Vista Aerea

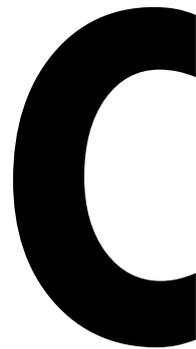


Source: internet

Area Industriale di Frosinone

Vista Aerea





FOTOGRAFIE

FOTOGRAFIE

Patrica (Fr) – Via Morolense Snc
Vista esterna - Prospetto principale



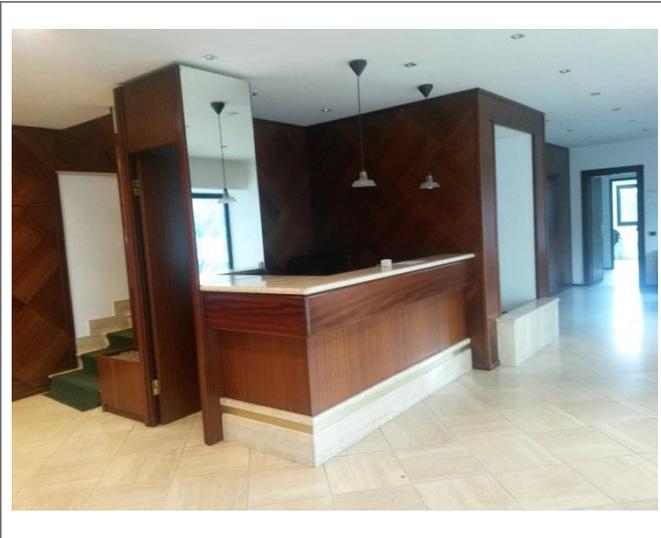
Source: CBRE

Patrica (Fr) – Via Morolense Snc
Vista esterna - Prospetto posteriore



Source: CBRE

Patrica (Fr) – Via Morolense Snc
Vista interna - Reception



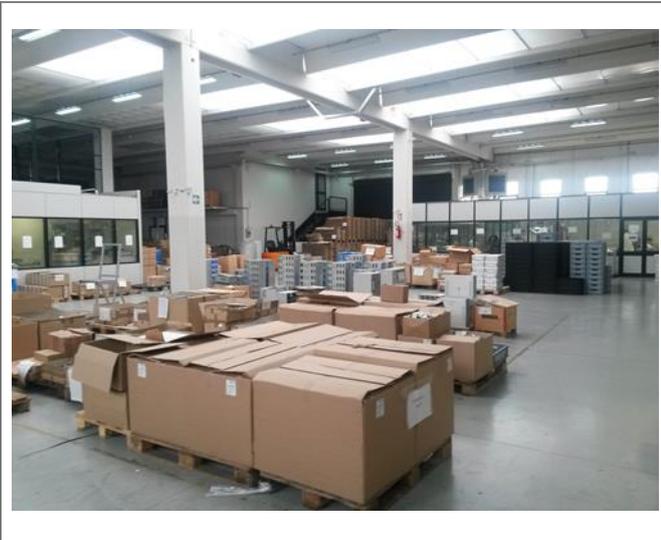
Source: CBRE

Patrica (Fr) – Via Morolense Snc
Vista interna - Ufficio piano terra



Source: CBRE

Patrica (Fr) – Via Morolense Snc
Vista interna - Magazzino piano terra



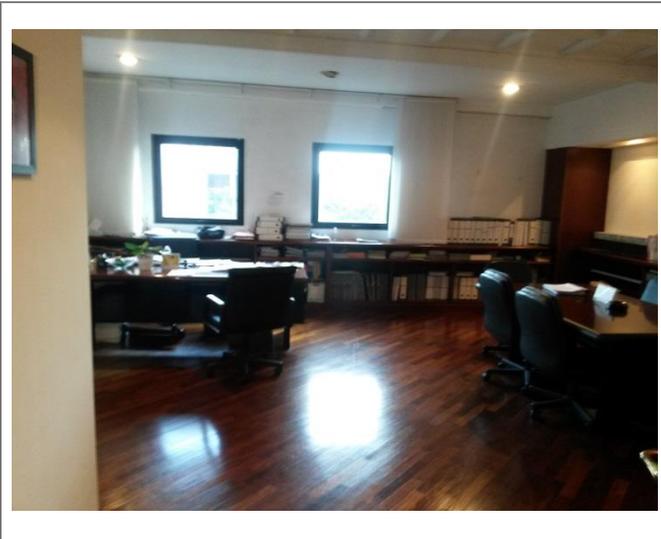
Source: CBRE

Patrica (Fr) – Via Morolense Snc
Vista interna - Magazzino soppalco



Source: CBRE

Patrica (Fr) – Via Morolense Snc
Vista interna - Ufficio piano primo



Source: CBRE

Patrica (Fr) – Via Morolense Snc
Vista esterna - Area a verde



Source: CBRE

D

CONSISTENZE

CONSISTENZE

Patrica (FR) - Via Morolense Snc



Consistenze

PIANO	CORPO DI FABBRICA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	UNITÀ (NUM)
PT	Principale	Magazzino/laboratori/servizi	1,256	1,256	0
PT	Secondario	Officina	32	32	0
P. Soppalco	Principale	Ex mensa	85	85	0
P. Soppalco	Principale	Deposito	171	171	0
P1	Principale	Uffici	205	205	0
TOTALE EDIFICI			1,749	1,749	0
Cop	Copertura	Impianto Fotovoltaico	1,256	1,256	203
TOTALE IMPIANTO			1,256	1,256	203
	Area Esterna	Area Scoperta (con Potenzialità Edificatoria Residua)	4,984	4,984	0
	Area Esterna	Viabilità e parcheggi	2,576	0	0
TOTALE AREA ESTERNA			7,560	4,984	0
TOTALE			10,565	7,989	203

E

DATI CATASTALI

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Identificazione Catasto Fabbricati - 2016

COMUNE	PROVINCIA	PARTITA	INTESTATO	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	VANI	SUP. CAT. (MQ)	RENDITA (EURO)	NOTE
Patrica	Frosinone		CTP Engineering	2	288		D/1		7,477	5701,68	
Patrica	Frosinone		CTP Engineering	2	287				140		

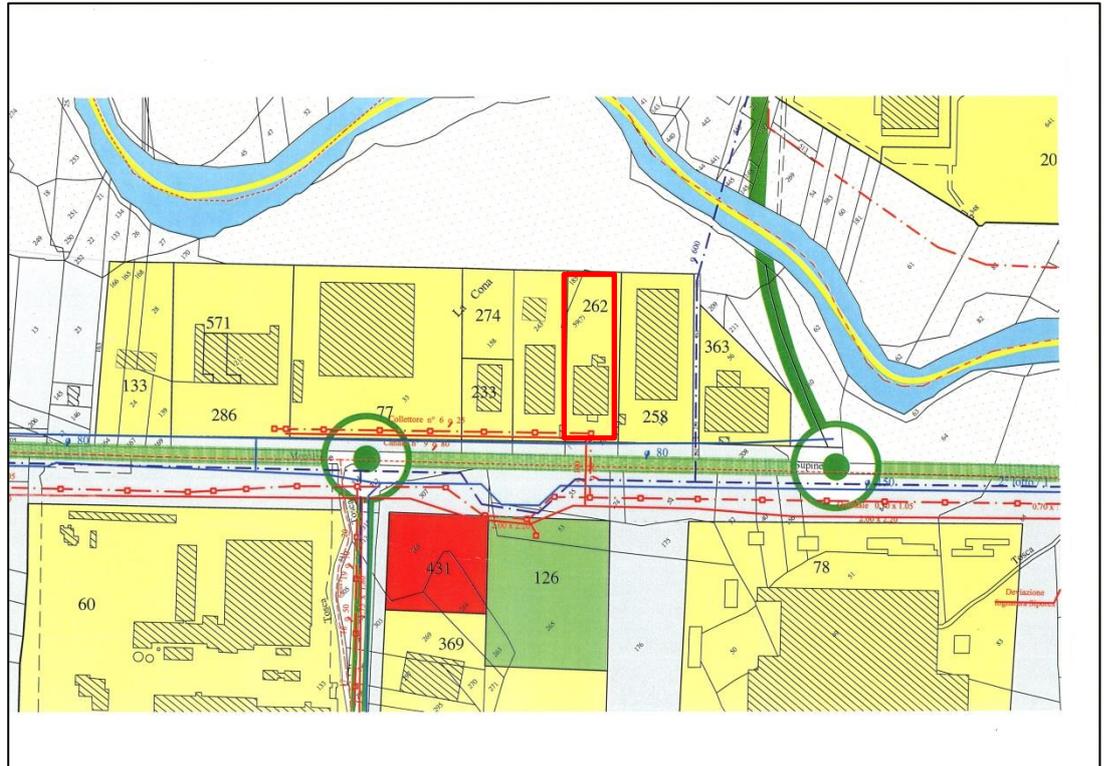
F

URBANISTICA

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

- Lo strumento urbanistico vigente per la zona industriale è il Piano Territoriale Regolatore (P.T.R.) del Consorzio Sviluppo Industriale (ASI) di Frosinone, approvato con delibera di Consiglio Regionale n.48 del 23 Gennaio 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio n.16 del 28 Aprile 2008.

Estratto del P.T.R. ASI FROSINONE



Estratto delle NTA

Art.16 *Zone a destinazione Produttiva*

All'interno di detta Zona possono insediarsi le attività elencate nel precedente art.8 nella voce Zone Produttive con i relativi stabilimenti industriali ed artigianali, i rispettivi uffici, impianti, infrastrutture interne, magazzini, locali per i servizi del personale, aree per la sosta e manovra di autoveicoli, strade, verde, impianti sportivi e ricreativi limitati alle esigenze delle maestranze delle singole unità produttive, locali per l'esposizione e vendita dei prodotti dell'azienda anche se provenienti da filiali esterne all'agglomerato industriale, purché facenti parte di un unico processo produttivo.

Sono altresì consentiti spacci aziendali, gestiti dalla società titolare della Assegnazione del Consorzio, nella misura massima di superficie di vendita di 70 mq, accessibili solo dall'interno dell'area di proprietà e per uso esclusivo delle maestranze dipendenti della azienda.

Le costruzioni debbono rispettare i seguenti indici come definiti al precedente art.12:

S.A. min	= 2.500 mq
I.C. max	= 0,50 mq/mq
I.C.min	= 0,20 mq/mq
H max	= 15 ml
D.C. min	= H/2 con un minimo di 5 ml
D.S.min	= 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore a 15 ml
D.E. min	= 10 ml
D.Ab min	= 20 ml
Vp	> 10% di S.C.

Sono consentite maggiori altezze esclusivamente per le parti di edifici destinate ad accogliere impianti tecnologici e silos di stoccaggio; in tal caso il Consorzio valuta di volta in volta la congruità delle richieste in relazione a documentate esigenze produttive.

Il numero massimo dei piani fuori terra dei corpi di fabbrica destinati ad uffici, sia isolati che accorpati all'edificio destinato alla produzione, non può essere superiore a tre con una altezza massima tra calpestio ed intradosso di 3,70 ml.

All'interno di ogni Superficie Assegnata debbono essere previsti parcheggi in misura tale che la superficie dei posti auto –esclusa la viabilità interna e gli spazi interni di manovra – non sia inferiore al 10% della Superficie Fondiaria.

Con l'atto di assegnazione o con successiva Determinazione Presidenziale, il Consorzio può, per motivazioni tecniche logistiche, stabilire ulteriori prescrizioni e limitazioni nell'uso della S.A. rispetto alle presenti norme.

Nel caso che della Superficie Assegnata facciano parte porzioni delle fasce di rispetto della viabilità e delle infrastrutture, gli edifici industriali non possono comunque insistere sulle predette fasce e la linea che separa la Superficie Assegnata dalla fascia di rispetto deve essere presa come riferimento per il rispetto dei Distacchi.

E' ammessa, altresì, la costruzione di abitazioni per il titolare dell'azienda o amministratore ed il custode fino ad un massimo di 300 mq di superficie lorda di piano per ogni insediamento produttivo; in ogni caso la superficie lorda di piano della parte residenziale non deve superare il 15% della superficie coperta per uso produttivo.

Le recinzioni, di norma, debbono essere poste sul confine di proprietà, salvo le particolari disposizioni che il Consorzio può impartire di volta in volta nei casi riguardanti le fasce di rispetto della viabilità e/o delle infrastrutture consortili.

Le recinzioni debbono avere una altezza non superiore ai 3,00 ml e possono essere costituite di muratura o pannelli opachi solo per una altezza non superiore ai 2,00 ml.

I locali accessori quali:

- cabine elettriche;
- cabine di decompressione del gas;
- manufatti per l'installazione di contatori;
- misuratori e simili;
- tettoie aperte per parcheggio

possono essere realizzati anche in aderenza alla linea di confine, purché nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile a salvaguardia dei diritti dei confinanti.

Zona Produttiva Intensiva – Piani Insediamenti Produttivi

All'interno della zona sono altresì previste alcune sotto-zone denominate: Zona Produttiva Intensiva, ove possono insediarsi industrie a schiera e/o incubatori di aziende per l'allocazione di attività produttive come elencate all'art.8 Zone Produttive.

Nelle Zone Produttive Intensive restano confermati gli indici come sopra indicati ad eccezione dell'Indice di Copertura massimo (I.C.max) che è assunto pari 0,70 mq/mq.

L'attivazione delle Zone Produttive Intensive è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato Attuativo, da redigersi a cura del Consorzio o su istanza motivata del privato, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di programma, sul cui territorio è individuata detta Zona, con il fine di definire la tipologia insediativa, le

infrastrutture interne di servizio alle aziende, i servizi comuni alle aziende insediabili e l'unità edilizia che il Consorzio potrà assegnare alla singola azienda.

Oltre le sotto-zone produttive intensive, già individuate nelle planimetrie di zonizzazione, il Consorzio, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione, per future esigenze di insediamenti intensivi, potrà individuare altre Zone Produttive Intensive interne agli Agglomerati cui applicare la norma e procedura dei precedenti commi per la redazione dei P.I.P. (Piani Insediamenti Produttivi).

Le procedure per l'individuazione delle sotto-zone produttive intensive, non ancora individuate nelle tavole di zonizzazione, dovranno seguire le procedure di cui alla L.R. 36 del 02/07/1987 art. 1

G

**ELABORATI DI
VALUTAZIONE**

ELABORATI DI VALUTAZIONE

EDIFICI

Patrica (FR) - Via Morolense Snc

Determinazione Valore di Mercato

Metodo Reddittuale - Edificio

10-nov-16

PIANO	CORPO DI FABBRICA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	CANONE UNITARIO (€/MQ/ANNO)	CANONE DI MERCATO (€/ANNO)
PT	Principale	Magazzino/laboratori/servizi	1,256	35	43,960
PT	Secondario	Officina	32	35	1,120
P. Soppalco	Principale	Ex mensa	85	35	2,975
P. Soppalco	Principale	Deposito	171	35	5,985
P1	Principale	Uffici	205	45	9,225

TOTALE EDIFICI	Superfici commerciali (mq)	1,749	Canone (€/anno) (€/mq/anno)	63,265 36
-----------------------	----------------------------	--------------	--------------------------------	---------------------

C.R.N.	€ (904,980)
---------------	--------------------

Spese a carico della Proprietà

Imposta di Registro (*)	0.50%	€ per anno	(316)
Assicurazione Fabbricato (**)	0.10%	€ per anno	(905)
IMU (***)		€ per anno	(3,348)
Riserve per manutenzione straordinaria (**)	0.50%	€ per anno	(4,525)
Spese di amministrazione (*)	0.50%	€ per anno	(316)
TOTALE SPESE		€ per anno	(9,411)

(*) calcolato come % sul canone;

(**) calcolato come % sul C.R.N. (Costo Ricostruzione a Nuovo);

(***) da Committente

CANONE DI MERCATO NETTO	€ per anno	53,854
TASSO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO		7.00%
VALORE DI MERCATO DA METODO REDDITUALE	€	769,350

Patrica (FR) - Via Morolense Snc

Determinazione Valore di Mercato

Metodo Comparativo - Edificio

10-nov-16

PIANO	CORPO DI FABBRICA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI MERCATO (€)
PT	Principale	Magazzino/laboratori/servizi	1,256	450	565,200
PT	Secondario	Officina	32	450	14,400
P. Soppalco	Principale	Ex mensa	85	450	38,250
P. Soppalco	Principale	Deposito	171	450	76,950
P1	Principale	Uffici	205	650	133,250

TOTALE EDIFICI	Superfici commerciali (mq)	1,749	Valore (€)	828,050
			(€/mq)	473

VALORE DI MERCATO DA METODO COMPARATIVO	€ 828,050
--	------------------

AREA EDIFICABILE

Patrica (FR) - Via Morolense Snc

Determinazione Valore di Mercato

Metodo Comparativo - Potenzialità Ed. Residua

10-nov-16

PIANO	CORPO DI FABBRICA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI MERCATO (€)
	Area Esterna	Area Scoperta (con Potenzialità Edificatoria Residua)	4,984	30	149,520

TOTALE POT. ED. RESIDUA	4,984	149,520
--------------------------------	--------------	----------------

VALORE DI MERCATO DA METODO COMPARATIVO	€ 149,520
--	------------------

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	TOTAL
	10/11/2017	10/11/2018	10/11/2019	10/11/2020	10/11/2021	10/11/2022	10/11/2023	10/11/2024	10/11/2025	10/11/2026	10/11/2027	10/11/2028	10/11/2029	10/11/2030	10/11/2031	10/11/2032	
PATRICA - VIA MORELLE SNC																	
IMPIANTO FOTOVOLTAICO																	
Annual cumulated production - Quantity in Kw/h:																	
Production of Energy	59,861	119,174	177,794	235,878	293,380	350,308	406,666	462,461	517,697	572,382	626,519	680,115	733,176	785,705	837,709	880,613	7,739,388
of which consumed	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
of which sold	59,861	119,174	177,794	235,878	293,380	350,308	406,666	462,461	517,697	572,382	626,519	680,115	733,176	785,705	837,709	880,613	7,739,388
Annual production - Quantity in Kw/h																	
Production of Energy	59,861	59,263	58,670	58,083	57,503	56,978	56,358	55,795	55,237	54,684	54,138	53,596	53,060	52,550	52,004	51,458	880,613
of which consumed	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
of which sold	59,861	59,263	58,670	58,083	57,503	56,978	56,358	55,795	55,237	54,684	54,138	53,596	53,060	52,550	52,004	51,458	880,613
Annual cumulated revenues - Revenues in Euros:																	
Production of Energy	14,067	27,994	41,782	55,431	68,944	82,322	95,566	108,678	121,659	134,510	147,232	159,827	172,296	184,641	196,862	206,944	1,804,689
€/MWh of energy produced	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235
of which consumed	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
of which sold out	6,948	13,927	20,636	27,378	34,052	40,660	47,201	53,677	60,089	66,436	72,719	78,940	85,099	91,196	97,232	102,212	898,303
€/MWh of sold	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116
Total Revenues from V Conto Energia "omnicomprensiva"	14,067	27,994	41,782	55,431	68,944	82,322	95,566	108,678	121,659	134,510	147,232	159,827	172,296	184,641	196,862	206,944	1,818,756
€/MWh of total	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235
Annual revenues - Revenues in Euros:																	
Production of Energy (da Conto Energia)	14,067	13,927	13,787	13,650	13,513	13,378	13,244	13,112	12,981	12,851	12,722	12,595	12,469	12,344	12,221	12,102	206,944
€/MWh of energy produced	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235	0.235
of which consumed (tariffa autoconsumo con premio 0,040 €/MWh)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
of which sold out (tariffa omnicomprensiva con premio 0,040 €/MWh)	6,948	6,979	6,810	6,742	6,674	6,608	6,541	6,476	6,411	6,347	6,284	6,221	6,159	6,097	6,036	5,976	102,212
€/MWh of sold	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116	0.116
Total Revenues from V Conto Energia "omnicomprensiva"	21,015	20,805	20,597	20,391	20,187	19,985	19,786	19,588	19,392	19,198	19,006	18,816	18,628	18,442	18,257	18,072	309,156
€/MWh of total	0.351	0.351	0.351	0.351	0.351	0.351	0.351	0.351	0.351	0.351	0.351	0.351	0.351	0.351	0.351	0.351	0.351
Manutenzione Ordinaria Impianto																	
Generale	1,462	1,462	1,462	1,462	1,462	1,462	1,462	1,462	1,462	1,462	1,462	1,462	1,462	1,462	1,462	1,462	23,386
Assicurazione	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	2,923
Accantonamento per manutenzione straordinaria	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	914	14,616
Totale Costi di Gestione	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	40,925
Totale attuali revenues																	
Discount factor	5.00%	0.9524	0.9070	0.8638	0.8227	0.7835	0.7462	0.7107	0.6768	0.6446	0.6139	0.5847	0.5568	0.5303	0.5050	0.4810	0.4581
Total Revenues	17,579	16,551	15,583	14,671	13,813	13,004	12,243	11,526	10,851	10,215	9,616	9,053	8,522	8,022	7,551	7,128	184,529
VALORE DI MERCATO IN ESERCIZIO CON INCENTIVI																	
VALORE RESIDUALE	184,529	184,529	184,529	184,529	184,529	184,529	184,529	184,529	184,529	184,529	184,529	184,529	184,529	184,529	184,529	184,529	184,529
VALORE DI MERCATO	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000

Patrica (FR) - Via Morolense Snc

Riepilogo Valori

10-nov-16



METODO DI VALUTAZIONE	INDIRIZZO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	PESO	VALORE DI MERCATO "INTERO" (€)
Metodo Comparativo	Patrica (FR) - Via Morolense Snc		50%	414,025
Metodo Reddittuale	Patrica (FR) - Via Morolense Snc		50%	384,675
VALORE MEDIO		1,749		798,700
VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO		1,256		200,000
VALORE AREA CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA		4,984		149,520
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO		7,989		€ 1,150,000