

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

COMPENDIO PRODUTTIVO

**VIA MARCELLO ADAM, N. 66
CASALE MONFERRATO (AL)**



Febbraio 2022

Privato e Confidenziale

PROPRIETA'

OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SPA
VIA MARCELLO ADAM, 66
15033 CASALE M.TO (AL) - ITALY
CF/P. IVA: 00150550069

CLIENTE

LCA STUDIO LEGALE
VIA DELLA MOSCOVA, 18
20121 MILANO (MI) - ITALY

ESECUTORE

PRELIOS VALUATIONS & E-SERVICES S.P.A.
VIA VALTELLINA, 15-17
20159 MILANO
CF/P. IVA: 13099250154

INDICE

A.	EXECUTIVE SUMMARY	1
B.	PREMESSA	2
	1. Incarico.....	2
	2. Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017	2
	3. Sopralluoghi.....	3
	4. Data della valutazione.....	3
	5. Indipendenza e conflitti di interesse.....	3
	6. Copyright.....	3
	7. Scopo della valutazione	3
	8. Base del Valore.....	3
	9. Titolo di Proprietà.....	4
	10. Assumptions e limiti della valutazione	4
	11. Documentazioni	5
	12. Responsabilità.....	5
	13. Team di lavoro.....	6
C.	DESCRIZIONE IMMOBILE	7
	14. Ubicazione.....	7
	14.1. Collegamenti	7
	15. Descrizione.....	7
	15.1. Caratteristiche costruttive.....	10
	15.2. Impianti.....	10
	15.3. Stato manutentivo.....	10
	16. Consistenze.....	11
	17. Situazione locativa.....	12
	18. Problemi Ambientali.....	13
	19. Situazione urbanistica	13
	20. Situazione Edilizia	13
	21. Situazione Catastale.....	13
	22. Vincoli.....	14
D.	ANALISI DI MERCATO IMMOBILIARE	15
	23. Overview sul mercato nazionale.....	15
	24. Overview sul mercato di settore.....	21
	25. Valori Medi.....	26
	26. Overview sul mercato locale.....	26
	27. Analisi dei comparativi di Mercato – Valori di Mercato.....	28
E.	APPROCCIO VALUTATIVO	33
	28. SWOT Analysis	33
	29. Profilo di acquirente.....	33
	30. Criterio di valutazione (Open Market Value)	33
	31. Valore di Mercato “to be” Immobile.....	34
	32. Valore di mercato dei terreni.....	34
	33. Capex Considerate.....	36
	34. Valore di Mercato “As Is”	38
	35. Valore di Mercato	39
	36. Quick Sale Value (Valore di Immediato Realizzo).....	39
	37. Canone di Mercato.....	39
	38. Confidenzialità e Raccomandazioni	40
F.	ALLEGATI.....	41
	1. Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations & e-Services	41
	2. Localizzazione	46
	3. Documentazione fotografica.....	48
	4. Visure Catastali.....	59
	5. Estratto di Mappa.....	65
	6. Planimetria stabilimento - schema.....	66
	7. Planimetria stabilimento - antincendio	67

A. EXECUTIVE SUMMARY

FOTO IMMOBILE	LOCALIZZAZIONE		
			
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	COMPENDIO PRODUTTIVO		
TIPOLOGIA VALUTAZIONE	FULL		
INDIRIZZO	Casale Monferrato (AL), via Marcello Adam n. 66		
DESTINAZIONE USO	PRODUTTIVA - INDUSTRIALE		
UBICAZIONE E DESCRIZIONE	Il compendio immobiliare oggetto di analisi è ubicato nel Comune di Casale Monferrato (AL), in via Marcello Adam n. 66, in zona a destinazione d'uso mista posta a nord-ovest del centro abitato. L'oggetto della valutazione è costituito da un compendio immobiliare a destinazione produttiva adibito a stabilimento per la produzione di macchine per la stampa, sviluppato su un lotto avente superficie pari a circa 42.600 mq.		
CONSISTENZE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMM.
	Uffici	2.680 mq	3.850 mq
	Uffici dismessi	1.394 mq	0 mq
	Produzione	7.521 mq	7.521 mq
	Magazzini e depositi	10.600 mq	5.981 mq
	Archivio	419 mq	326 mq
	Mensa	481 mq	481 mq
	Locali Accessori	254 mq	76 mq
	Manutenz. e Spogliatoi	1.545 mq	1.236 mq
	Cabina Verniciatura	308 mq	246 mq
	Aree scoperte	11.002 mq	110 mq
	Parcheggio Dipendenti	6.400 mq	1.280 mq
	Totale	42.604 mq	20.908 mq
	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	
Terreni viabilità	4.480 mq		
Terreni Agricoli	23.200 mq		
Totale terreni	27.680 mq		
VALORE DI MERCATO AS IS	€ 1.670.000		
CANONE DI MERCATO	€/anno 250.000		
QUICK SALE VALUE	€ 1.170.000		
TEMPI DI VENDITA	18 - 24 mesi		
DATA VALUTAZIONE	04.06.2021		

Il presente executive summary deve essere letto congiuntamente al report valutativo con cui forma parte integrante ed è soggetto alle assunzioni, limiti e condizioni espressi nell'ambito della valutazione e quindi non deve essere letto come documento a sé stante. Nel caso in cui qualsiasi delle assunzioni considerate nella presente analisi valutativa, basate sulle informazioni fornite dal Cliente/Committente/Proprietà nonché rilevate nella documentazione trasmessa, si verificasse inesatta, i risultati della valutazione potrebbero subire variazioni e andrebbero dunque adeguatamente riesaminati.

Arch. Maria Pia Forgione
Senior Vice President
Head of Full Appraisals
MRICS n. 1191647

Spettabile

LCA STUDIO LEGALE

Via Della Moscova 18

20121 MILANO

ITALIA

In qualità di Curatore dei Fallimenti:

Officine Meccaniche Giovanni Cerutti S.p.A.
(Trib. Vercelli – 11/2020 r.g. fall.)

Cerutti Packaging Equipment S.p.A.
(Trib. Vercelli – 14/2020 r.g. fall.)

Milano, 14 febbraio 2022

B. PREMESSA

1. Incarico

Prelios Valuations & e-Services S.p.A. ("Prelios Valuations") ha ricevuto incarico dalla società LCA STUDIO LEGALE (il "**Cliente**") in qualità di Curatore dei Fallimenti delle società "Officine Meccaniche Giovanni Cerutti S.p.A." (Trib. Vercelli – 11/2020 r.g. fall.) e "Cerutti Packaging Equipment S.p.a." (Trib. Vercelli – 14/2020 r.g. fall.) (congiuntamente di seguito la "**Proprietà**") per la determinazione del Valore di Mercato del compendio immobiliare produttivo di macchine da stampa sito nel Comune di Casale Monferrato (AL), in via Marcello Adam n. 66.

L'incarico ci è pervenuto in data 07.05.2021 (Prot.Out. 153_2021). La presente relazione di stima è stata effettuata sulla base dei colloqui intervenuti con il Cliente, delle documentazioni trasmesse e di tutti quei dati che sono stati assunti durante il processo valutativo e che vengono riportati nel corpo della stima.

2. Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

Confermiamo che la valutazione è stata preparata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

3. Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 4 giugno 2021.

4. Data della valutazione

La valutazione delle unità immobiliari in oggetto è riferita alla data del sopralluogo, ovvero al 4 giugno 2021.

5. Indipendenza e conflitti di interesse

Confermiamo che disponiamo di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione. Confermiamo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore. Confermiamo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Giampaolo Corsini FRICS.

Prelios Valuations non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

6. Copyright

La presente relazione è stata effettuata esclusivamente per uso interno del Cliente e non potrà essere divulgata a terzi senza nostra preventiva approvazione e consenso anche relativamente a singole parti o stralci.

7. Scopo della valutazione

Scopo della valutazione è quello di determinare il più probabile Valore di Mercato e il *Quick Sale Value* dei beni in esame alla data di valutazione per supportare il Cliente nel processo di liquidazione degli immobili. Il Cliente chiede inoltre di quantificare un Canone di locazione congruo nell'ipotesi di concessione in affitto dell'Immobile.

8. Base del Valore

In funzione dello scopo per il quale la valutazione viene richiesta, la determinazione del valore degli Immobili viene effettuata attraverso il criterio del "Market Value" definibile come segue:

Il Market Value, in conformità al Valuation Standard VPS 4.1.2 del Red Book, che riprende la definizione riportata nel paragrafo 29 dell'IVS Framework, paragrafo 25, "Base di Valore", è così definito:

- Il **Market Value**, in conformità al Valuation Standard VPS 4.4 del Red Book (RICS Valuation – Global Standards 2017), che riprende la definizione riportata nel capitolo 104 dell'IVS "Base di Valore", paragrafo 30.1 "Market Value", è così definito:

"Valore di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà può 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" (Standard di valutazione RICS).

▪ Il **Market Rent** in conformità al Valuation Standard VPS 4.5 del Red Book che riprende la definizione riportata nel capitolo 104 dell'IVS "Base di Valore", paragrafo 40.1 "Market Rent", è così definito:

"Canone di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore e da 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".

9. Titolo di Proprietà

Prelios Valuations non ha effettuato verifiche autonome relative alla posizione giuridica della proprietà. Come richiesto dal Cliente si è assunto, ai fini delle valutazioni, che gli immobili in portafoglio siano di esclusiva e piena proprietà, che non esistano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e che non risultino gravami di sorta.

10. Assumptions e limiti della valutazione

In accordo con il Cliente, nella redazione del rapporto di valutazione non sono state effettuate attività di due diligence e/o di reperimento documentale ad eccezione dell'esame formale delle documentazioni trasmesse e di quelle direttamente reperite dell'esecutore.

Non sono inoltre state effettuate attività di rilevamento delle consistenze.

Gli eventuali approfondimenti di indagine derivanti dalle analisi ambientali e/o regolarizzazioni documentali non sono oggetto dello Scope of Work relativo alla presente attività.

Con riferimento alle misure di contenimento del virus SARS-CoV-2 e alla relativa gestione dell'emergenza COVID-19, Prelios Valuations ha adottato e attuato opportuni presidi in ottemperanza alla normativa vigente per conseguire un'efficace compliance alle disposizioni applicabili e garantire la protezione dal rischio di contagio dei propri dipendenti e collaboratori.

A tale riguardo, eventuali diversi termini di ingaggio sono espressamente concordati con il Cliente e riportati all'interno del report così come eventuali limitazioni o restrizioni di informazioni.

Qualora siano stati utilizzati dei dati forniti dal Cliente, da terze parti o precedentemente raccolte, esse sono utilizzate con opportune considerazioni sulla loro credibilità e quindi esplicitate e descritte all'interno del report.

Se la valutazione è soggetta a revisione a seguito del posticipo del sopralluogo, esso è indicato all'interno del report.

Le assunzioni valutative, dipendenti da limitazioni o restrizioni all'attività valutativa stessa o al contesto giuridico, ed eventuali assunzioni speciali concordate con il Cliente, sono espressamente specificate. L'insorgenza dell'emergenza sanitaria determinata dal COVID-19, dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come una «pandemia» in considerazione dei livelli di diffusività e gravità raggiunti a livello globale, ha avuto e continua ad impattare molti aspetti della vita quotidiana e dell'economia globale. Alcuni mercati del *Real Estate* hanno sperimentato più bassi livelli di transazioni e liquidità. Le restrizioni della mobilità sono state rafforzate in molti paesi fino al totale confinamento (lockdown). Attualmente le restrizioni generalizzate legate allo svolgimento delle attività professionali sono state superate, tuttavia non si esclude per il futuro che ulteriori misure di lockdown in aree considerate a rischio su provvedimenti delle autorità nazionali e amministrative potrebbero essere applicate in base a sopravvenute situazioni di emergenza sanitaria.

Tuttavia, alla data di valutazione, alcuni mercati *Real Estate* hanno mostrato segni di ripresa, con volumi di transazioni e altri indicatori di settore ritornati a livelli tali da avere un adeguato numero di evidenze di mercato su cui basare la valutazione.

Nel caso in cui la valutazione sia soggetta ad incertezza rilevante a causa di una serie di circostanze causate dall'emergenza e dalle restrizioni dovute alla gestione del contenimento del contagio e in assenza di sufficienti evidenze di mercato su cui basare le analisi, nel report di valutazione è inserito un ulteriore commento specifico e sono descritte le assunzioni speciali formulate, evidenziando il contesto in cui il giudizio è formulato.

Per chiarezza espositiva, il presente punto è inserito per assicurare trasparenza e fornire un ulteriore approfondimento sul contesto di mercato in cui l'opinione di valutazione è stata redatta. In questa particolare situazione si sottolinea l'importanza della data di valutazione e del puntuale monitoraggio del valore stimato: il valore di un asset può cambiare nel tempo e una valutazione fatta ad una particolare data potrebbe non essere valida ad altre ad essa prossime.

Si rimanda all'Allegato 1 per maggiori approfondimenti.

11. Documentazioni

La presente analisi valutativa è stata redatta sulla base delle documentazioni fornite dal Cliente.

12. Responsabilità

Per tutti gli elementi sopra descritti, relativamente alle informazioni ricevute direttamente dal Committente e/o Cliente e/o Proprietà si declina ogni responsabilità relativamente alla natura ed all'esattezza delle informazioni fattecì pervenire, anche per quanto le stesse possano influenzare la valutazione finale.

13. Team di lavoro

Prelios Valuations, per lo svolgimento dell'incarico affidato, ha utilizzato personale interno qualificato per il compito e si è avvalsa di consulenti qualificati, iscritti ai pertinenti ruoli professionali, legati alla nostra società da rapporti annuali continuativi.

I Responsabili della società possiedono le seguenti certificazioni RICS:

- Giampaolo Corsini – Presidente e Amministratore Delegato - Fellow RICS n. 1193729;
- Maria Pia Forgione – Senior Vice President e Head of Full Appraisals – MRICS n.1191647.

C. DESCRIZIONE IMMOBILE

14. Ubicazione

Il compendio immobiliare oggetto di analisi è ubicato nel Comune di Casale Monferrato (AL), in via Marcello Adam n. 66, in zona a destinazione d'uso mista, posta a nord-ovest del centro abitato.

Casale Monferrato è il secondo comune per abitanti della provincia di Alessandria, dopo il capoluogo (33.700 abitanti circa).

La cittadina si colloca all'interno del triangolo industriale Torino-Genova-Milano ed è un importante centro industriale noto soprattutto per la produzione di cemento e per la presenza della dismessa fabbrica di Eternit. Casale è conosciuta a livello internazionale come sede delle maggiori industrie italiane del comparto del freddo, in particolare delle vetrine refrigerate e dei camion refrigerati.

La città vantava anche una notevole presenza di piccole e medie imprese, ma anche di grandi gruppi industriali nel comparto dolciario.

14.1. Collegamenti

Il comune di Casale Monferrato si estende su un'area pianeggiante situata ai piedi delle colline del Monferrato, celebre regione vitivinicola della quale è considerata la capitale storica. La città sorge su una posizione favorevole poiché si trova a poca distanza dai capoluoghi di Vercelli, Alessandria, Asti e Novara.

E' collegata alla rete autostradale tramite la A26 (Voltri - Gravellona Toce) tramite i caselli di pedaggio Casale Nord (situato nella frazione di Terranova) e Casale Sud (situato in Zona Industriale). Inoltre Strade statali (SS457, SS31, SS596 dir), regionali (SR31) e provinciali (SP50, SP55) la collegano con i centri limitrofi.

La stazione di Casale Monferrato è situata all'incrocio delle linee Chivasso-Alessandria e Mortara-Asti mentre all'interno del territorio comunale casalese vi è una rete di trasporto pubblico urbano su ruote. A sud della città è presente l'aeroporto Francesco Cappa.

Si rimanda all'Allegato 2 per la localizzazione su mappa dell'asset in oggetto.

15. Descrizione

Oggetto di analisi è un compendio produttivo ubicato su un lotto di terreno avente superficie complessiva pari a circa mq 42.600 con sovrastanti diversi fabbricati a destinazione industriale. All'impianto si accede attraverso quattro ingressi carrai.

- **Fabbricato 1** – Corpo uffici

Il fabbricato direzionale si colloca lungo via Marcello Adam e risulta, allo stato dei luoghi, suddiviso in due corpi di fabbrica separati dall'ingresso carraio principale.

Si articola su due livelli fuori terra internamente collegati da scale ed ascensori.

La porzione sud ospita gli uffici amministrativi al piano terra e gli uffici commerciali al piano primo, per una superficie complessiva pari a 1.700 mq.

La porzione nord ospita si articola su due livelli fuori terra. Al piano terra si trovano la portineria, alcune sale riunioni ed una zona uffici concessa in comodato d'uso ad una locale società sportiva. Tale area si sviluppa per una superficie complessiva pari mq 817. Al piano primo si trovano gli uffici dell'Amministratore Delegato (mq 163).

- **Fabbricato 2** – Capannoni produttivi

Il fabbricato principale si sviluppa su un unico livello ed è articolato, di fatto, in 2 reparti differenti alla data odierna utilizzati come magazzino (4.850 mq) e come area montaggio macchine (4.984 mq). Nel fabbricato è presente una zona archivio (mq 419 oltre soppalco) ed una zona destinata a magazzini con uffici (mq 1.722) oggi utilizzata unicamente come deposito.

- **Fabbricato 3** – Mensa ed accessori

Il fabbricato si sviluppa su un unico livello ed ospita un ampio locale adibito a mensa (sup. 481 mq). Sul retro si trovano dei corpi di fabbrica che ospitano locali accessori alla mensa stessa e locali tecnici (254 mq).

- **Fabbricato 4** – Uffici dismessi

Il fabbricato, collocato in prossimità dell'area di montaggio, si articola su due livelli fuori terra collegati internamente da ascensori e corpi scala. Un tempo il manufatto ospitava uffici e relativi servizi. Alla data del sopralluogo il fabbricato, che si sviluppa su una superficie complessiva pari a mq 1.394, si trovava in uno stato di abbandono.

- **Fabbricato 5** – Uffici Tecnici e preparazione vernici – cabina verniciatura

Trattasi di un fabbricato avente forma rettangolare sviluppato su un unico livello fuori terra per una superficie complessiva pari a mq 2.537; internamente articolato in *open space* ed uffici di dimensioni più contenute suddivisi per mezzo di pareti mobili. Il fabbricato ospita gli uffici tecnici ed i relativi servizi; nella porzione più a nord si trovano l'area preparazione vernici e la cabina di verniciatura.

- **Fabbricato 6** – Deposito – area dismessa

Trattasi di un fabbricato avente forma ad L adiacenti i fabbricati ad uso box. Detto fabbricato è utilizzato come deposito, nella porzione sud. La zona posta a confine con il parcheggio versa in completo stato di abbandono (circa 611 mq).

- **Fabbricato 7** – Deposito

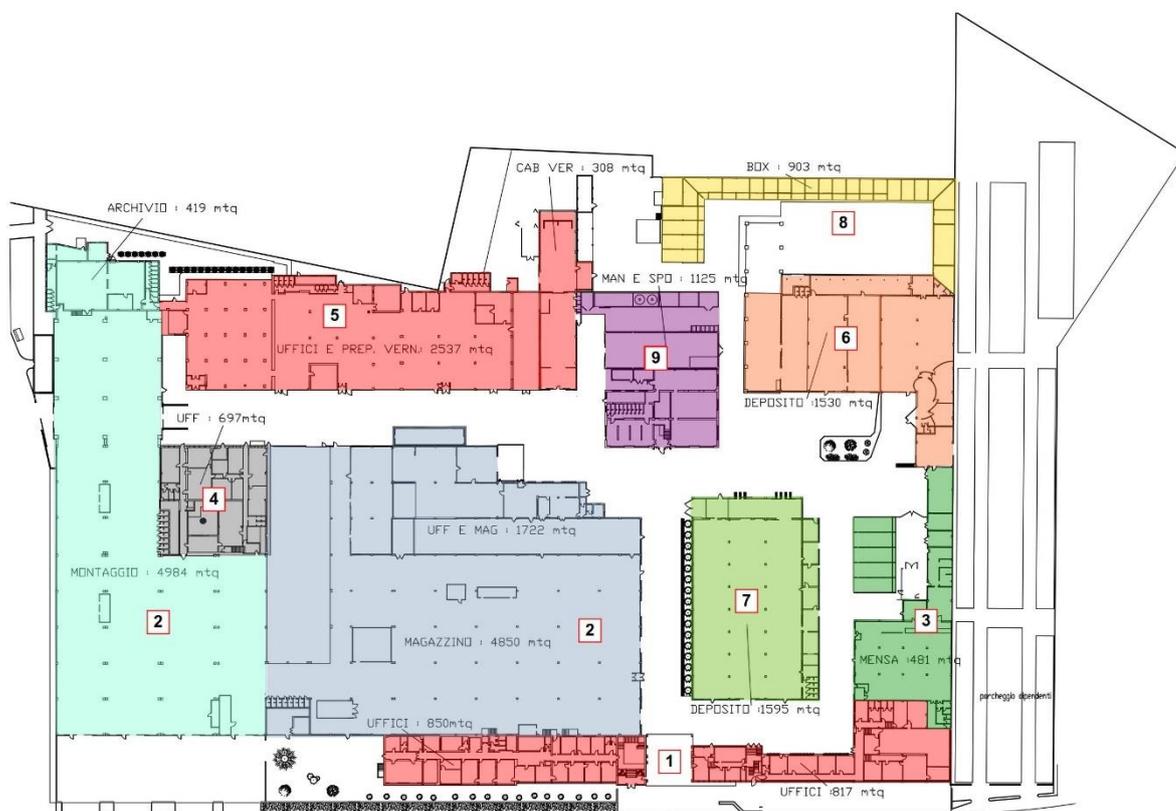
Trattasi di un fabbricato indipendente sui quattro lati articolato su un unico livello (mq 1.595). Alla data del sopralluogo il fabbricato risulta parzialmente dismesso ed utilizzato unicamente

- **Fabbricato 8** - Box e depositi

Trattasi di un fabbricato avente forma a C sviluppato su un unico livello fuori terra ed internamente articolato in singoli box con accesso dal piazzale. Il fabbricato viene utilizzato per il deposito e lo stoccaggio di materiali e rifiuti.

- **Fabbricato 9** – Manutenzione e Spogliatoi

Il fabbricato si colloca in posizione centrale rispetto al complesso. Si sviluppa in parte su due livelli fuori terra; tale area (sup. complessiva pari a mq 840) ospita i locali spogliatoio ed altri locali ad uso dei dipendenti. La porzione posta sul retro ospita le officine di manutenzione e la stazione di ricarica muletti.



Schema planimetrico con identificazione dei fabbricati

La proprietà è caratterizzata dalla presenza di spazi esterni, in parte asfaltati ed in minima parte a verde, con presenza di alberature. In corrispondenza del confine nord si trova un ampio parcheggio ad uso dei dipendenti (6.400 mq) con accesso diretto dalla pubblica via. Completano la proprietà alcuni terreni agricoli, posti all'esterno della delimitazione del compendio produttivo. Parte dei suddetti terreni di fatto costituisce area destinata alla viabilità. Dalla descrizione del compendio immobiliare riportata nei paragrafi precedenti si evince che l'Immobile è contrassegnato da una articolazione degli spazi di tipo

“diffusa” ovvero non concentrato su un unico corpo di fabbrica ma al contrario distribuito su più cespiti di caratteristiche tipologiche, consistenze, vetustà eterogenee e non coerenti.

Si rimanda all'Allegato 5 per l'identificazione su mappa di detti terreni.

15.1. Caratteristiche costruttive

Come riferito in sede di sopralluogo, la costruzione dell'asset ha avuto inizio nel primo dopoguerra per concludersi, con l'ultimo ampliamento posto tra le zone magazzino e montaggio, edificato nei primi anni Ottanta. Per tale motivo, fatta eccezione per due porzioni ridotte dell'intero compendio, tutti i fabbricati presentano sostanzialmente finiture e caratteristiche costruttive omogenee.

- I fabbricati produttivi presentano struttura di elevazione in c.a. con tamponamenti in blocchi tinteggiati e serramenti in metallo. Le coperture sono del tipo a botte. I pavimenti sono parte in cotto e parte in cemento liscio. Gli spazi produttivi e quelli adibiti a magazzino sono dotati di carriponte.
- Le palazzine uffici presentano struttura portante in cemento armato con orizzontamenti in latero-cemento e copertura piana non praticabile. I prospetti sono rifiniti con intonaco. Gli interni sono rifiniti con intonaci tinteggiati e gli spazi sono in parte suddivisi con pareti mobili e tavolati. La porzione ad uso ufficio utilizzata dall'AD, presenta finiture di pregio.

15.2. Impianti

Il compendio in esame è corredato dalla seguente dotazione impiantistica principale:

- Impianti elettrici in genere;
- Impianto generale di messa a terra;
- Impianti meccanici di riscaldamento e condizionamento;
- Impianti idrosanitari e di scarico;
- Impianto di videosorveglianza;
- Carriponte.

15.3. Stato manutentivo

L'asset si presenta complessivamente in stato manutentivo normale in relazione alla destinazione d'uso. Si segnala invece che la porzione nord del deposito (fabbricato n.6) e la palazzina uffici posta su due livelli (fabbricato n. 4) versano in stato di completo abbandono. Si segnala inoltre che la zona uffici al piano terra posta tra la portineria e gli uffici concessi in comodato alla società sportiva sono stati interessati nel 2019 da danneggiamenti derivanti da un evento atmosferico. In sede di sopralluogo è stato riferito che la riparazione di tali danni è coperta da polizza assicurativa. In occasione della valutazione redatta nel mese di novembre 2019 è stato riferito dalla proprietà erano previste opere per il rinnovo/ottenimento CPI (certificato prevenzione incendi) per € 200.000, comprensivi di spese tecniche ed opere di adeguamento.

Si rimanda all'Allegato 3 per la documentazione fotografica dell'asset.

16. Consistenze

Come specificato nella fase di introduzione, non sono state effettuate misurazioni dirette delle superfici del bene e verifiche delle consistenze fornite, ma ci si è limitati ad utilizzare le consistenze fornite ed indicate dal cliente.

Fabbricati:

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. LORDA	COEFF. VIRT.	SUPERFICIE COMMERCIALE
PT	UFFICI AMMINISTRATIVI	850	150%	1.275
P1	UFFICI COMMERCIALI	850	130%	1.105
PT	UFFICI E PORTINERIA	817	150%	1.226
P1	UFFICIO AD	163	150%	245
PT	MENSA	481	100%	481
PT	LOCALI ACCESSORI	254	30%	76
PT	MAGAZZINO	4.850	75%	3.638
PT	UFF. E MAGAZZINI	1.722	50%	861
PT	MONTAGGIO	4.984	100%	4.984
PT	ARCHIVIO	419	30%	126
PT	UFFICI - DISMESSI	697	0%	-
P1	UFFICI - DISMESSI	697	0%	-
PT	UFFICI E PREPARAZIONE VERN.	2.537	100%	2.537
PT	CABINA VERNICIATURA	308	80%	246
PT	MANUT. E SPOGLIATOI	1.125	80%	900
P1	SPOGLIATOI	420	80%	336
PT	DEPOSITO	919	50%	460
PT	DEPOSITO DISMESSO	611	0%	-
PT	BOX - DEPOSITI	903	25%	226
PT	DEPOSITO	1.595	50%	798
PT	AREE SCOPERTE	11.002	1%	110
PT	PARCHEGGIO DIPENDENTI	6.400	20%	1.280
TOTALE		42.604	mq	20.908

La superficie commerciale è stata rilevata considerando il 100% dei muri esterni, deprezzando le destinazioni di minor pregio con i seguenti parametri:

- 150% per la superficie dell'area uffici a piano terra e per quello di maggior pregio al P1;
- 130% per la superficie dell'area uffici a piano primo;
- 100% per le superfici dell'area produttiva (montaggio);
- 100% per la zona uffici e preparazione vernici;
- 80% per la superficie adibita a cabina verniciatura e spogliatoi;
- 75% per la superficie ad uso magazzino;
- 50% per la superficie adibita a depositi, magazzini e locali tecnici;
- 30% per la superficie ad uso archivio;
- 25% per la superficie dei box ad uso deposito;

- 20% per la superficie adibita a parcheggio dipendenti;
- 1% per la superficie dell'area scoperta.

Si fa presente non sono state condotte indagini in merito ad un'eventuale residua capacità edificatoria dell'area.

Terreni

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE mq			SUPERFICIE mq	REDDITO	
				ha	are	ca		Dominicale	Agrario
38	249	SEMIN IRRIG	2		27	30	2.730	40,18 €	23,97 €
38	256	SEMIN IRRIG	2		46	60	4.660	68,59 €	40,91 €
23	420	SEMIN IRRIG	2		89	60	8.960	131,88 €	78,67 €
23	247	SEMIN IRRIG	2		68	50	6.850	100,83 €	60,14 €
							23.200		

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE mq			SUPERFICIE mq	REDDITO	
				ha	are	ca		Dominicale	Agrario
38	250	SEMIN IRRIG	2		10	10	1.010	14,87 €	8,87 €
38	257	SEMIN IRRIG	2		17	88	1.788	26,32 €	15,70 €
38	217	SEMIN IRRIG	2		4	12	412	6,06 €	3,62 €
23	248	SEMIN IRRIG	2		12	70	1.270	18,69 €	11,15 €
							4.480		

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE mq			SUPERFICIE mq	REDDITO	
				ha	are	ca		Dominicale	Agrario
23	280	ENTE URBANO	2	4	47	90	44.790		

La superficie complessiva dei terreni (mq 27.680 mq) è stata desunta dalle visure catastali aggiornate. La superficie dei terreni ad uso agricolo è stata determinata computando la superficie dei soli mappali 247, 249, 256 e 420 in quanto realmente adibita a tale utilizzo. È stata invece esclusa dal computo la superficie dei mappali 217, 248, 250 e 257 in quanto costituenti, di fatto, sede stradale.

Nel caso in cui qualsiasi di tali assunzioni si verificasse inesatta, i risultati della valutazione potrebbero subire variazioni e andrebbero dunque adeguatamente riesaminati.

17. Situazione locativa

Il bene in esame, così come comunicato in sede di sopralluogo, è utilizzato direttamente dalla proprietà, fatta eccezione per i terreni agricoli che risultano attualmente locati.

Si segnala inoltre che la porzione più a nord della palazzina uffici è attualmente concessa in uso a titolo gratuito ad una locale società sportiva.

18. Problemi Ambientali

Come menzionato nei “Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations, la nostra società non è qualificata per fornire consulenze o fare investigazioni sullo stato ambientale di un sito.

In particolare, con relazione all’immobile in esame:

- non abbiamo effettuato investigazioni o ispezioni sull’utilizzo fatto nel tempo del terreno finalizzate a rilevare l’esistenza di possibili inquinamenti ambientali;
- non siamo in grado di indicare o prevedere eventuali stati di inquinamento del suolo o aereo esistenti o potenziali.
- durante il sopralluogo della proprietà in esame non sono emersi segni evidenti (visibili a occhio senza effettuazione di test) che abbiano instillato il sospetto di possibili rischi ecologici e/o ambientali.

Da indagini, interviste e da ricerche da noi effettuate su siti internet per la zona di riferimento, non è emersa evidenza di rischio ecologico.

19. Situazione urbanistica

Lo strumento di pianificazione vigente nel Comune di Casale Monferrato è rappresentato dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 06/06/1989 n 93-29164 e successive varianti.

Si rimanda all’elaborato redatto dalla società Prelios Integra per ulteriori approfondimenti.

20. Situazione Edilizia

Non è stata fornita documentazione in merito né Prelios ha ricevuto l’incarico di effettuare un accesso agli atti presso i competenti uffici al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica dell’asset.

Si rimanda all’elaborato redatto dalla società Prelios Integra per ulteriori approfondimenti.

21. Situazione Catastale

L’immobile oggetto di valutazione è così accatastato presso il Catasto del Comune di Casale Monferrato (AL) come segue:

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUP. CATASTALE	RENDITA
						MQ	€
23	280	5	D/1				144.267,07 €

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE mq			SUPERFICIE mq	REDDITO	
				ha	are	ca		Dominicale	Agrario
38	249	SEMIN IRRIG	2		27	30	2.730	40,18 €	23,97 €
38	256	SEMIN IRRIG	2		46	60	4.660	68,59 €	40,91 €
23	420	SEMIN IRRIG	2		89	60	8.960	131,88 €	78,67 €
23	247	SEMIN IRRIG	2		68	50	6.850	100,83 €	60,14 €
38	250	SEMIN IRRIG	2		10	10	1.010	14,87 €	8,87 €
38	257	SEMIN IRRIG	2		17	88	1.788	26,32 €	15,70 €
38	217	SEMIN IRRIG	2		4	12	412	6,06 €	3,62 €
23	248	SEMIN IRRIG	2		12	70	1.270	18,69 €	11,15 €
23	280	ENTE URBANO	2	4	47	90	44.790		

Le unità risultano catastalmente così intestate:

- Unità ai Mappali 420 al foglio 23, 247, 248 al foglio 38 ad OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SPA con sede in CASALE MONFERRATO, C.F. 00150550069, Proprietà per 1000/1000.
- Unità al sub. 5, mappale 280 del foglio 23, ad OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SOC.PER AZIONI.CON SEDE IN CASALE M.TO, Proprietà per 1000/1000;
- Unità ai mappali 217, 249, 250, 256, 257del foglio 38, ad SPA OFFICINE MECCANICHE DI CERUTTI GIOVANNI CON SEDE IN CASALE MONFERRATO, Proprietà per 1000/1000.

Si rimanda all'elaborato redatto dalla società Prelios Integra per ulteriori approfondimenti.

22. Vincoli

Dall'esame della documentazione fornita, la proprietà in oggetto non risulterebbe essere gravata da vincoli che potrebbero compromettere il Valore Di Mercato del bene.

Si rimanda all'elaborato redatto dalla società Prelios Integra per ulteriori approfondimenti.

D. ANALISI DI MERCATO IMMOBILIARE

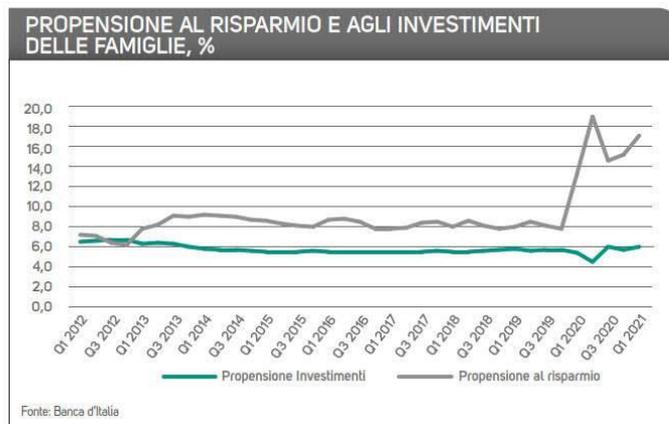
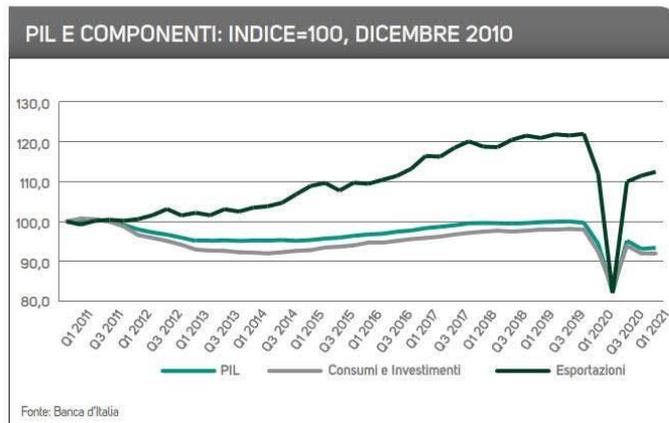
23. Overview sul mercato nazionale¹

IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA

H1 2021

IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA

Nel primo trimestre del 2021 il PIL italiano è aumentato dello 0,1% sul periodo precedente registrando una significativa variazione rispetto alla stima preliminare dell'Istat. Il contributo positivo della domanda nazionale, al lordo dell'elevato accumulo di scorte, ha più che compensato quello negativo dell'interscambio con l'estero, dovuto al forte incremento delle importazioni. Il valore aggiunto si è ridotto nel settore dei servizi, ma in misura più contenuta rispetto al trimestre precedente, mentre è cresciuto nell'industria manifatturiera e in particolare nell'industria delle costruzioni. Dopo il calo dell'1,2% del primo trimestre, i consumi delle famiglie sono tornati a crescere nel secondo trimestre, sostenuti dal rapido progredire della campagna di vaccinazione e dal graduale allentamento delle restrizioni alla mobilità. La propensione al risparmio è rimasta tuttavia su valori molto superiori a quelli precedenti la pandemia e alla fine di aprile le intenzioni di spesa sono rimaste condizionate dall'evoluzione dei contagi. Nei primi tre mesi dell'anno le esportazioni di beni e servizi sono ancora cresciute, seppure a un ritmo più moderato rispetto alla fine del 2020. Il rallentamento è riconducibile alla componente dei beni, che si è comunque riportata in prossimità del livello precedente l'inizio della pandemia. Sulla base dei dati preliminari, in giugno i prezzi al consumo sono saliti dell'1,3% sui dodici mesi. L'aumento dell'inflazione ha riflesso il forte incremento dei prezzi dei beni energetici mentre la componente di fondo è rimasta molto debole allo 0,3%. Secondo le stime di Banca d'Italia, le aspettative delle imprese sull'incremento dei prezzi di vendita nei prossimi dodici mesi si collocano attorno all'1,7%. Le imprese hanno rivisto al rialzo le proprie attese relative all'inflazione al consumo su tutti gli orizzonti temporali, anche se su livelli ancora contenuti in prospettiva storica.



¹ Fonte: Prelios Group Market Research – H1 2021

IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA

H1 2021

In maggio il credito al settore privato corporate è aumentato del 3,2% sui tre mesi. Il tasso di crescita dei prestiti alle società non finanziarie è rimasto alto e anche la domanda di finanziamenti assistiti da garanzia statale risulta elevata. Sui dodici mesi il credito è rallentato per le imprese manifatturiere e dei servizi; la dinamica dei prestiti alle aziende di costruzioni è rimasta sostanzialmente stabile. I prestiti alle famiglie sono aumentati del 3,8% sui tre mesi, sostenuti in particolar modo dai mutui per l'acquisto di abitazioni; anche il credito al consumo è tornato a crescere, registrando flussi netti per circa un miliardo a fine maggio. Il tasso di interesse medio sui nuovi finanziamenti bancari alle imprese è rimasto molto contenuto (1,1%) mentre il costo medio dei nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si è attestato all'1,4%.

Nel primo trimestre 2021 il flusso dei nuovi crediti deteriorati in rapporto al totale dei finanziamenti è rimasto stabile all'1,1%, al netto dei fattori stagionali.

L'indicatore dei prestiti alle società non finanziarie è sceso all'1,4%, evidenziando la riduzione relativa alle imprese operanti nel settore dei servizi. Riguardo ai prestiti alle famiglie consumatrici l'indicatore è salito all'1,5% mentre per i principali gruppi bancari l'incidenza dei crediti deteriorati sul totale dei finanziamenti si è mantenuta stabile. Anche il tasso di copertura, ossia il rapporto tra le rettifiche e la consistenza dei prestiti deteriorati, è rimasto sostanzialmente invariato.

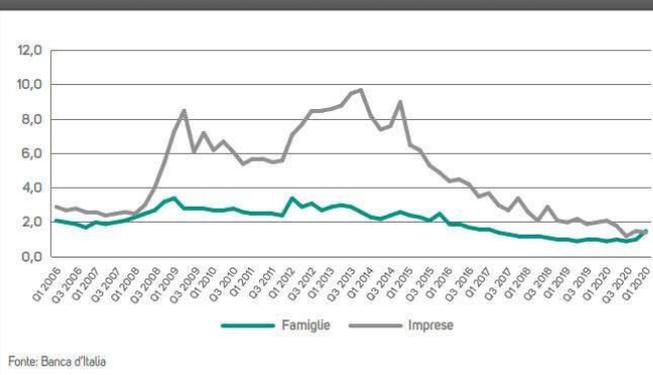
A fine marzo 2021, la consistenza dei finanziamenti non performanti è rimasta in linea con i valori di dicembre 2020 per circa 100 miliardi di euro; l'ammontare dei crediti deteriorati delle banche italiane era pari a 47 miliardi di euro, in leggero aumento rispetto al trimestre precedente, mentre il valore dello stock degli Utp era di oltre 48 miliardi di euro¹.

¹ Fonte: Banca d'Italia, Bollettino Economico - luglio 2021

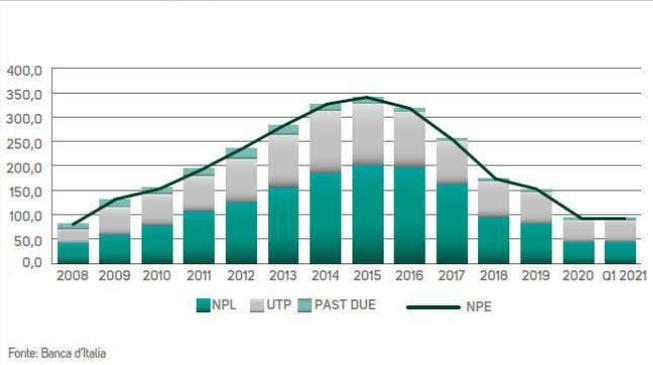
EVOLUZIONE TASSI MEDI DI INTERESSE, %



TASSO DI DETERIORAMENTO DEI FLUSSI DI CREDITO, %



EVOLUZIONE ESPOSIZIONE NON PERFORMANTI LORDE DELLE BANCHE, €mld



IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

H1 2021

ITALIA		
	H1 2021	H1 2020
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mld 2,7	€/mld 3,1
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	73,5% internazionali 26,5% nazionali	55% internazionali 45% nazionali

MILANO		
	H1 2021	H1 2020
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mln 930	€/mld 1,4
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	62,2% internazionali 37,8% nazionali	64% internazionali 36% nazionali
PRIME NET YIELD UFFICI	3,0%	3,15%
PRIME RENT UFFICI	€ 600 / mq / anno	€ 600 / mq / anno
TAKE-UP UFFICI	176.000 mq	155.000 mq

ROMA		
	H1 2021	H1 2020
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mln 155	€/mln 310
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	7,8% internazionali 92,2% nazionali	27,1% internazionali 72,9% nazionali
PRIME NET YIELD UFFICI	4,0%	4,0%
PRIME RENT UFFICI	€ 450 / mq / anno	€ 450 / mq / anno
TAKE-UP UFFICI	64.700 mq	42.500 mq

IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

H1 2021

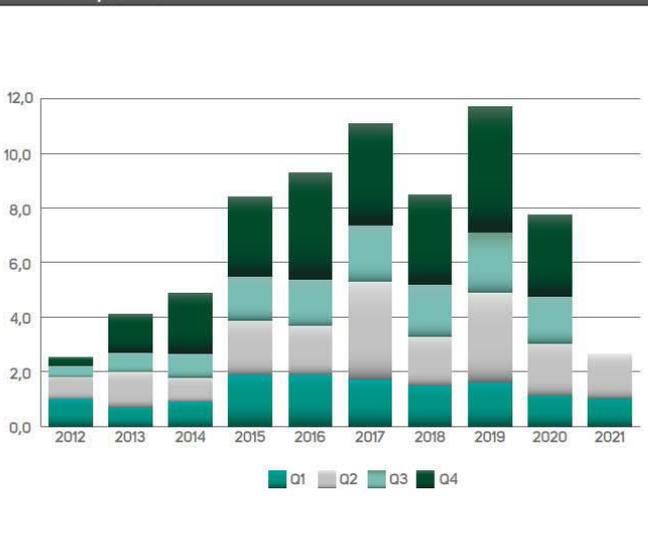
IL MERCATO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA

Nel primo semestre 2021 il mercato immobiliare corporate ha registrato investimenti per un valore di 2,7 miliardi di euro, in calo del 15,1% rispetto al medesimo semestre 2020. Il secondo trimestre ha confermato la discontinuità delle operazioni immobiliari testimoniando l'interesse degli investitori verso asset class diverse da quelle strettamente tradizionali. La massa dei volumi transati è cambiata completamente; se in passato il settore direzionale era il comparto immobiliare dominante e più domandato dagli operatori, a fine giugno 2021 i capitali sono stati allocati principalmente nel settore della logistica per 660 milioni di euro e nel comparto a uso misto il quale ha fatto registrare compravendite per un valore di 360 milioni. Il settore uffici ha invece chiuso il primo semestre con 640 milioni di euro rappresentando il 23,7% degli investimenti.

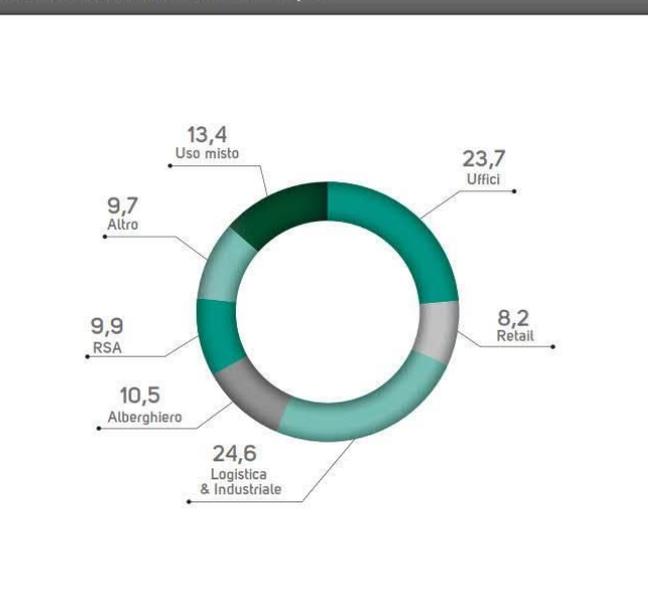
La contrazione del mercato è dipesa principalmente dal peggioramento delle performance dei settori immobiliari tradizionali. Il settore direzionale, infatti, ha registrato una variazione negativa dei volumi di investimento per 970 milioni di euro, pari al -60,2% su base annua, a causa della riduzione della domanda di immobili core nel centro delle città di Milano e Roma. Anche il settore retail ha subito una battuta di arresto, -42,6% yoy, dovuta al momento di pandemia mondiale che ha obbligato gli operatori istituzionali a riposizionare i propri investimenti su altre asset class. Da inizio anno, infatti, si assiste ad uno stallo delle transazioni commerciali nei segmenti high street, outlet e degli shopping center. Quest'ultimo comparto, in particolare, ha sofferto delle misure di sicurezza imposte dal governo nelle aperture degli esercizi commerciali al pubblico dallo scorso ottobre.

L'asset class che invece ha continuato a distinguersi nel corso del 2021 è stata quella della logistica. Tale settore, nei

VOLUME DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA, €/mld



INVESTIMENTI PER SETTORE, %



IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

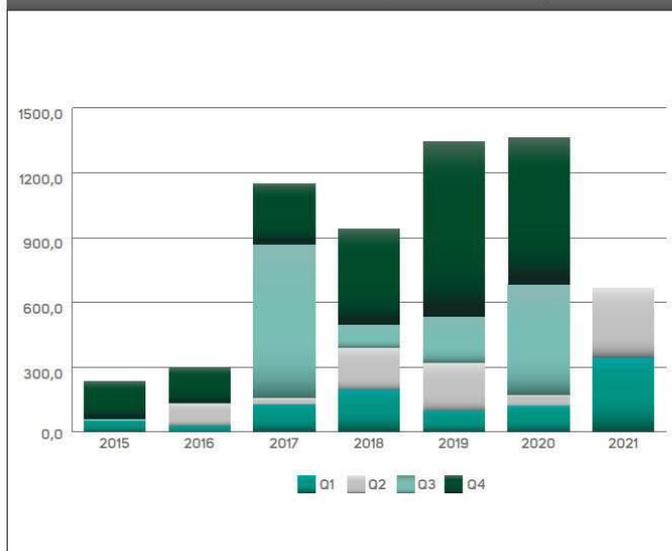
H1 2021

primi sei mesi dell'anno, ha capitalizzato investimenti per 660 milioni di euro, più del doppio rispetto al valore registrato nel periodo H1 2020 e il più alto degli ultimi 7 anni. Le operazioni hanno riguardato principalmente portafogli immobiliari ubicati nelle regioni del nord d'Italia e con particolare attenzione al prodotto last mile, un prodotto immobiliare innovativo che consente un efficientamento dei beni al dettaglio nelle strutture logistiche. La pandemia da Covid-19 ha accelerato le esigenze dei consumatori generando un eccesso di domanda dei beni e-commerce e per le grandi multinazionali è diventato vitale e strategico avere a disposizione magazzini logistici nelle aree limitrofe ai centri urbani per rispondere tempestivamente alle loro esigenze.

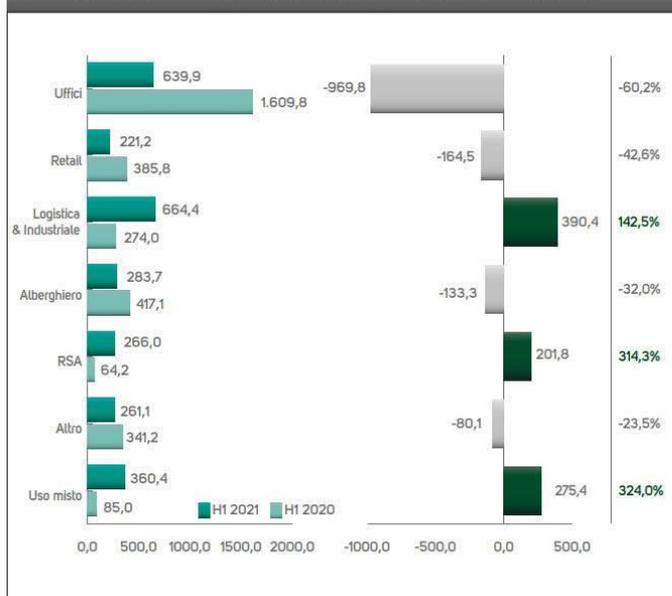
Il comparto alberghiero, dopo aver subito un brusco rallentamento nel 2020 a causa degli effetti del Coronavirus, è tornato a crescere nel primo trimestre 2021 e anche nel secondo trimestre ha registrato transazioni per 180 milioni di euro sebbene la variazione degli investimenti rispetto a fine di giugno 2020 sia stata del -32%. Nonostante ciò, il mercato degli hotel rimane nel radar degli investitori che restano attratti dalle strutture alberghiere ubicate nelle città di Venezia, Firenze e Milano, mete preferite da parte dei turisti internazionali.

Il comparto che invece è esploso da inizio anno è stato quello degli immobili ad uso misto. Il totale investito nel primo semestre dell'anno è stato di 360 milioni i cui capitali sono affluiti soprattutto nelle città di Milano, Trieste e Venezia per acquistare un prodotto che in passato era visto come "residuale" dagli investitori istituzionali ma che oggi, dovuto anche alla compressione dei rendimenti delle asset class tradizionali, sta diventando sempre più interessante. Gli investimenti realizzati hanno riguardato immobili con destinazione d'uso residenziale e uffici accompagnati da spazi commerciali al piano terra. Milano è stata la città precursore di questo trend totalizzando compravendite per 220 milioni di euro.

VOLUMI DI INVESTIMENTO NEL SETTORE LOGISTICO, €/mln



DIFFERENZIALE DEL TRANSATO PER ASSET CLASS, €/mln



IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

H1 2021

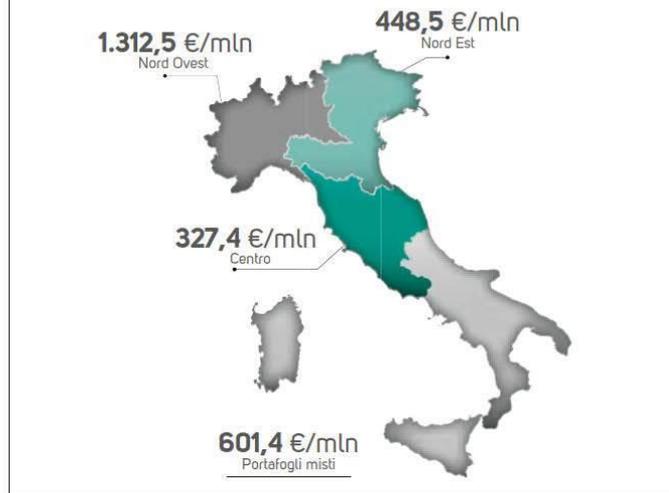
Segnali di ripresa si rilevano anche nel settore delle RSA che ha registrato compravendite immobiliari per un valore di 270 milioni di euro, quattro volte superiore rispetto a quello del primo semestre 2020. Infine, il totale transato nel comparto degli investimenti alternativi è stato pari a 260 milioni di euro sostenuto principalmente dai segmenti del residenziale e delle centraline telefoniche che hanno raccolto volumi per 90 milioni e per 70 milioni di euro rispettivamente. Permane l'interesse degli operatori ai progetti di riqualificazione delle aree urbane e allo sviluppo di nuovi progetti immobiliari soprattutto nel comparto del social housing.

A livello territoriale, la macroregione del Nord Ovest d'Italia si conferma l'area geografica con il maggior volume di investimenti annoverando 1,3 miliardi di euro, pari al 48,7% del transato nazionale, seguita dalla regione del Nord Est i cui capitali sono stati pari a 450 milioni ossia il 16,6% del dato nazionale. Nel Centro Italia i capitali investiti sono stati pari a 330 milioni di euro mentre nel Sud e nelle Isole d'Italia non si rilevano operazioni di particolare interesse. Infine, il transato totale in portafogli immobiliari dislocati nella penisola è stato di circa 600 milioni di euro.

Gli investimenti immobiliari sono stati finanziati prevalentemente con capitali esteri per un ammontare di 2 miliardi di euro, l'equivalente del 73,5% del valore complessivo. I principali flussi sono giunti dagli Stati Uniti, per un totale di 490 milioni di euro, mentre dall'Europa i capitali più significativi sono affluiti dal Regno Unito, dalla Francia, dalla Germania e dal Belgio. Gli attori del mercato sono stati i fondi private equity, le società di investimento immobiliare e le società di sviluppo immobiliare.

I capitali con passaporto italiano hanno inciso per il 26,5%, pari a 700 milioni di euro, rappresentati da investitori privati e da fondi immobiliari gestiti da primarie SGR.

VOLUME DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI PER MACRO REGIONI



PROVENIENZA DEI CAPITALI, %



24. Overview sul mercato di settore

GLI INVESTITORI GUARDANO A NUOVI PRODOTTI E NUOVE LOCATION

L'anno appena concluso ha confermato il forte interesse degli investitori nel settore della logistica in Italia, che ha raggiunto un volume di investimento pari a € 1,4 miliardi, in crescita del 3% rispetto all'anno record 2019 (Fig.35). Questo interesse nei confronti del mercato italiano è guidato sia dall'intensità della domanda di spazi logistici da parte degli occupier sia dal mantenimento di rendimenti competitivi rispetto a quanto osservato nei maggiori mercati europei.

Il mercato della logistica nel 2020 ha visto il consolidamento delle attività degli investitori specialisti e un crescente coinvolgimento dei generalisti, che guardano alla logistica come un segmento core dell'investimento immobiliare. Si conferma nel 2020 la quota preponderante di capitali esteri che ha caratterizzato l'attuale ciclo di espansione del mercato logistico italiano.

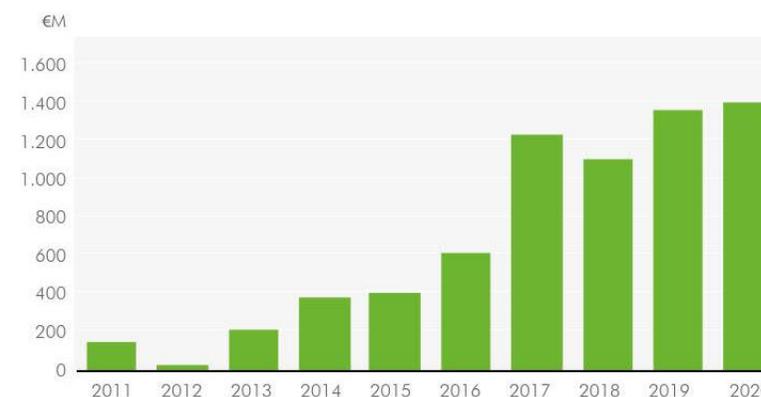
Da un lato si consolida la ricerca di opportunità core e super-core su immobili logistici standard nei mercati primari, con eccellenti covenant e durate contrattuali superiori ai 15 anni, trend destinato a crescere nei prossimi mesi con nuove transazioni di trophy asset. Dall'altro lato, la compressione dei rendimenti prime spinge gli investitori a guardare a nuovi mercati e nuove tipologie di prodotto (Fig.36).

Relativamente ai nuovi mercati, si assiste a una crescita delle attività di sviluppo promosse da capitali istituzionali sia in aree limitrofe ai sottomercati consolidati, sia lungo le principali direttrici, in particolare lungo il versante adriatico.

Per quanto riguarda il nuovo prodotto, la scarsità di spazi di grado A e il loro ottimo assorbimento offrono buone opportunità per gli sviluppi, spesso guidati dalla domanda di Built-to-Suit di elevata qualità e altamente personalizzati. Contemporaneamente, la domanda di spazi da destinare alle funzioni last mile e la mancanza di prodotto esistente spingono gli investitori a guardare ad asset non-standard in prossimità dei centri urbani.

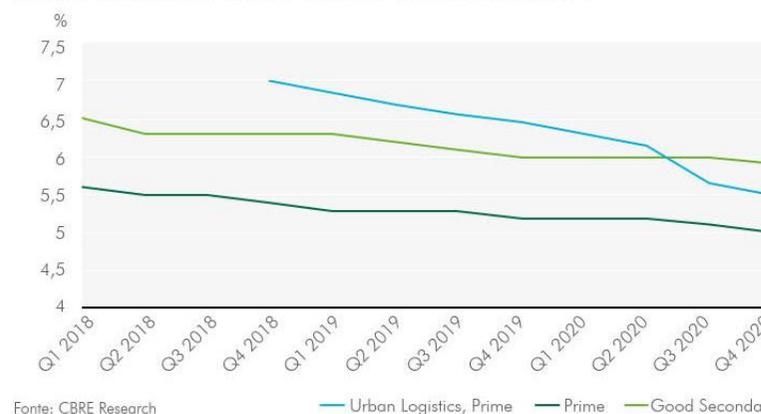
Si assiste inoltre a un'ibridazione della figura dell'investitore con quella del developer, in particolare su nuove iniziative speculative portate avanti assieme ai general contractor. Questo aspetto continuerà probabilmente a influire sul rapporto tra espansione dello stock e crescita del volume degli investimenti anche nel prossimo futuro.

FIG.35 INVESTIMENTI NEL SETTORE LOGISTICO IN ITALIA



Fonte: CBRE Research

FIG.36 ANDAMENTO DEI RENDIMENTI LOGISTICI IN ITALIA



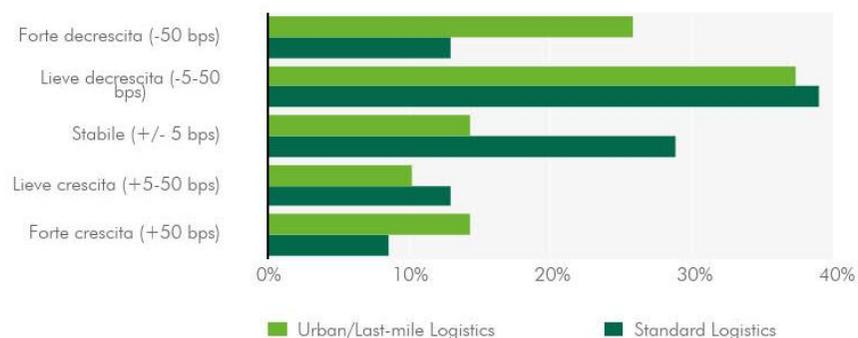
Fonte: CBRE Research

Gli ottimi *pricing*, uniti a una dinamica sostenibile dei canoni, offrono opportunità per gli occupier interessati a operazioni di *sale and leaseback*, destinate a contribuire al volume degli investimenti logistici nei prossimi mesi.

Il *prime yield* della logistica italiana si è ridotto, nel corso del 2020, di 20 punti base, scendendo a quota 5%. Nell'ambito dei *trophy asset* si rilevano operazioni con rendimenti ben al di sotto del 5%, tuttavia questo tipo di operazioni si distingue in modo significativo rispetto a situazioni più standard, soprattutto in termini di *lease term* e *standing dei tenant*.

Le prospettive per il 2021 sono positive e la *pipeline* solida: l'attrattività di questa asset class continuerà a richiamare capitali esteri e nuovi investitori, esercitando nuove pressioni al ribasso sui *prime yield*, anche in *location good secondary*, come confermato anche dai dati raccolti tramite il *CBRE Italy Investor Intentions Survey 2021*. I risultati del sondaggio sottolineano anche come la logistica, soprattutto nella sua accezione *Last mile/Urban logistics*, sia considerata l'asset class più attrattiva per il 2021 nel mercato italiano, con aspettative di *pricing* in rialzo e investitori disposti nei prossimi mesi a offrire cifre superiori agli *asking price* (Fig.37).

FIG.37
ITALY INVESTOR INTENTIONS SURVEY 2021: QUALI SONO LE VOSTRE ASPETTATIVE SUI RENDIMENTI PRIME DELLA LOGISTICA?



Fonte: CBRE Italy Investor Intentions Survey 2021



GLI SVILUPPI IN CRESCITA GUIDANO L'AMMODERNAMENTO DELLO STOCK ESISTENTE

Gli sviluppi previsti per l'anno appena terminato, nonostante lo stop forzato dei mesi di marzo e aprile, non hanno subito grossi ritardi, con il completamento di oltre 1,6 milioni di mq, permettendo così al 2020 di chiudersi con il valore più alto di sempre. Ricca la *pipeline* delle *completion* attese per i prossimi mesi (circa 1,2 milioni di mq). La domanda continua inoltre a essere trainata dalla richiesta di *Built-to-Suit*, che hanno rappresentato il 79% dei metri quadri completati nel 2020.

La *pipeline* degli sviluppi speculativi, che nel 2020 hanno rappresentato il 21% del totale dei completamenti, continua a rimanere sostenuta, con molti progetti che vedranno conclusione nel 2021, anno che rappresenterà un banco di prova per la maturità di questa tipologia di sviluppo (Fig.38).

La localizzazione per questo prodotto rappresenterà un punto fondamentale per minimizzare il rischio di *oversupply* e mantenere stabile la *vacancy* (che si attesta al

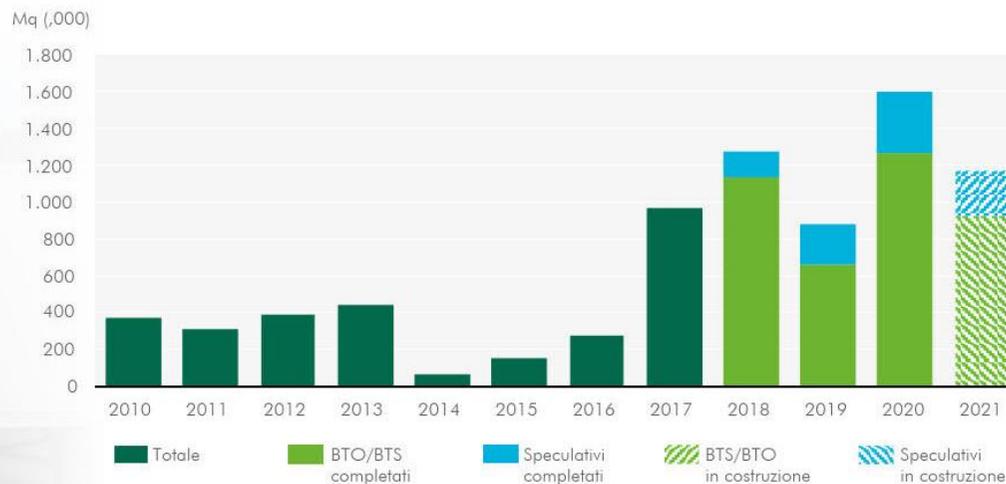
2,6% a fine 2020), con un maggiore focus nelle aree delle location primarie ancora scarsamente influenzate dallo sviluppo speculativo.

La situazione emergenziale dei mesi di marzo e aprile ha messo in luce i limiti della *supply chain* in Italia, non ancora adatta ad sostenere una domanda di servizi *e-commerce* così intensa. È verosimile che questo porterà alla necessità di sviluppare magazzini sempre più personalizzabili e automatizzati, contribuendo al miglioramento della qualità dello *stock* immobiliare logistico italiano.

Infine, anche gli operatori logistici risultano sempre più attenti alla sostenibilità. Da un recente sondaggio di CBRE condotto su un campione significativo di operatori della logistica, è emerso che il 35% di questi mira a un ridotto impatto ambientale del proprio immobile, interesse confermato dall'aumento delle certificazioni LEED o BREEAM anche in questo segmento*.

* I risultati del sondaggio verranno presentati nel corso del primo trimestre 2021 e saranno disponibili visitando il sito web www.cbre.it

FIG.38 SVILUPPI E PIPELINE DEL MERCATO LOGISTICO ITALIANO



Fonte: CBRE Research

SI RAFFORZANO I FONDAMENTALI DELLA DOMANDA DI SPAZIO

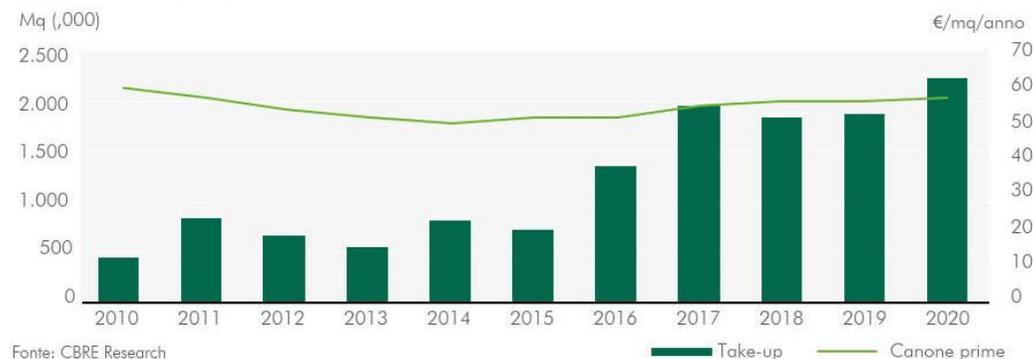
Il mercato della logistica si è mostrato più che resiliente e con una ottima capacità di adattamento, registrando addirittura una sostenuta crescita del *take-up* del +19% rispetto all'anno precedente, per un totale di 2.220.000 mq assorbiti (Fig.39). Rispetto allo scorso anno si registra una leggera crescita delle transazioni di dimensioni superiori a 50mila mq, ciò nonostante gli spazi maggiormente richiesti si confermano essere compresi tra i 5mila e i 20mila mq. La domanda di spazi continua ad essere guidata dagli operatori 3PL, a cui è dovuto il 49% del *take-up* nel 2020. Tuttavia, si osserva come tali operatori si trovano a svolgere attività omnicanale per conto terzi in modo crescente, sostenuti dalla forte crescita delle vendite *online*.

Il 2020 ha visto infatti il decisivo affermarsi dell'*e-commerce*, che è risultato il *driver* principale della crescita della domanda di spazi logistici, rappresentando il 46% degli utilizzi finali degli spazi assorbiti nel 2020 (Fig.40). La bassa penetrazione dell'*e-commerce* permetterà interessanti margini di crescita della domanda nel 2021, aspetto che contribuirà al mantenimento di una *vacancy* bassa e di canoni sostenuti.

La Pandemia ha inoltre messo in luce l'importanza della logistica per l'approvvigionamento merci nel settore del *food* (in particolare nel segmento della GDO) e della *cold chain*, segmenti in cui è in atto una forte riorganizzazione della *supply chain*.

L'incremento delle vendite *online* e la crescente omnicanalità del retail, implicando una crescente capillarità e vicinanza al consumatore finale del settore logistico, hanno iniziato a riflettersi anche sulla domanda di spazio *last mile*. Tale segmento nel 2020 ha rappresentato il 13% del totale dei mq affittati e il 33% del numero di transazioni letting (Fig.41).

FIG.39 TAKE-UP E CANONE PRIME



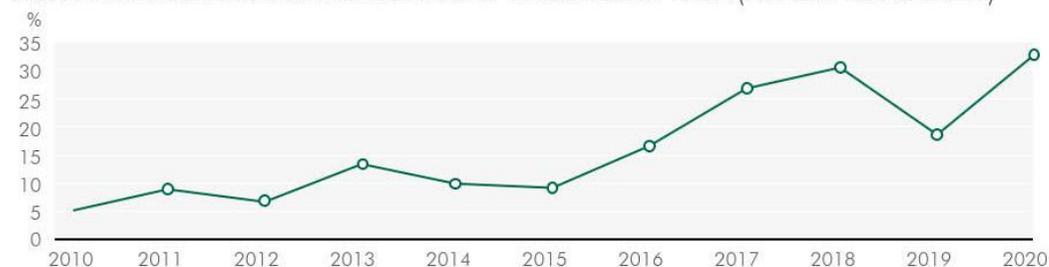
Fonte: CBRE Research

FIG.40 TAKE-UP PER UTILIZZO FINALE DEGLI IMMOBILI



Fonte: CBRE Research

FIG.41 INCIDENZA DEL LAST MILE SUL TAKE-UP LOGISTICO IN ITALIA (NUM. DI TRANSAZIONI)



Fonte: CBRE Research

L'area milanese continua a confermare la propria attrattività, assorbendo il 70% del volume del *take-up*. Tuttavia, l'espansione del *Last mile*, al momento limitata ai grandi centri urbani, è destinata a estendersi su tutto il territorio italiano, in particolare a quei centri urbani minori caratterizzati da buone capacità di spesa.

L'emergenza sanitaria ha portato alla nascita di numerose richieste di spazi temporanei dedicati alla distribuzione di dispositivi medici, trend che probabilmente proseguirà anche con l'arrivo del vaccino nei primi mesi del 2021, ma che si stima andrà gradualmente normalizzandosi nella seconda metà dell'anno.

La città assume quindi un ruolo sempre più importante e strategico nel mercato logistico. Il cambiamento delle abitudini di consumo e la digitalizzazione aumenteranno la necessità di capillarità della rete distributiva, con la creazione di prodotto customizzato e *supply chain* dedicate alle nuove esigenze della domanda. È verosimile che questo trend sarà il *driver* principale della domanda anche nel corso del 2021.

Nel 2020 la richiesta di magazzini nuovi e personalizzati ha rappresentato il 70% del volume *take-up* totale. La scarsità di prodotto esistente di qualità, nonostante i crescenti sviluppi, continuerà a sostenere il rialzo dei canoni *prime* (salito a 57 €/mq/anno a fine 2020) sia per immobili standard ben localizzati, sia per immobili *last mile*, su cui grava l'elevato prezzo dei terreni e degli asset in prossimità dei centri urbani.

Lo *spread* tra i canoni di immobili *Built-to-Suit* e immobili esistenti è infatti destinato ad ampliarsi. Anche se il trend dei canoni del prodotto esistente si mantiene in crescita, l'intensa domanda di prodotti personalizzati e di qualità da parte dei *tenant* porterà a un aumento dei canoni sensibilmente più rapido per questa tipologia di immobili.

L'esigenza di accedere a prodotti di elevata qualità e customizzati porterà anche a nuove riduzioni del tenore degli incentivi per gli asset primari. Nel caso del prodotto secondario gli incentivi saranno invece sostanzialmente stabili e costituiti prevalentemente da periodi iniziali di *free rent*.



Fonte: *Real Estate Market Outlook 2021 - CBRE*

25. Valori Medi

Si riportano di seguito i valori medi di zona rilevati dall'Agenzia delle Entrate.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: CASALE MONFERRATO

Fascia/zona: Semicentrale/OLTREPONTE-ROZZONE-ROTONDINO

Codice zona: C3

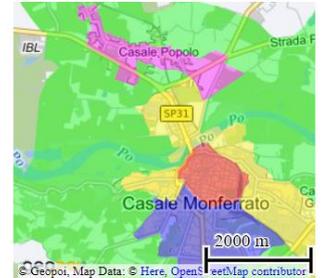
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	220	285	L	1	1,4	L
Capannoni tipici	Normale	245	360	L	1,3	2	L
Laboratori	Normale	520	810	L	3,6	5,1	L

Spazio disponibile per annotazioni



26. Overview sul mercato locale

Di seguito si riporta un'analisi elaborata da Prelios Valuations in collaborazione con Prelios Agency che riflette l'andamento dei principali indicatori del mercato locale.

Lo stock di immobili a Casale Monferrato

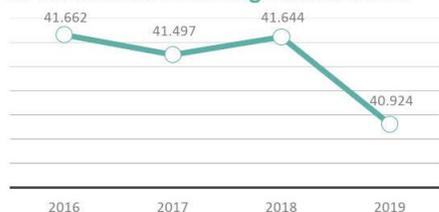
Negli ultimi quattro anni lo stock di immobili a Casale Monferrato è diminuito da 41.662 a 40.924 unità, con un decremento pari al 1,77%.

La tipologia immobiliare maggiormente diffusa a Casale Monferrato è quella residenziale: il 51,1% delle unità accatastate appartiene a questa categoria.

Residenziale a parte, la tipologia più diffusa a Casale Monferrato è quella degli immobili ad uso magazzino con 2.811 unità (6,8% del totale), seguita dai negozi e immobili commerciali con 1.305 unità (3,1%).



Lo stock di immobili negli ultimi 4 anni



Stock di immobili per destinazione d'uso

Tipologia	2016	2017	2018	2019	2019 vs 2016
Residenziale	20.919	20.929	20.890	20.860	-0,28%
Direzionale	657	661	660	660	+0,46%
Commerciale	1.318	1.313	1.314	1.305	-0,99%
Produttivo (industriale)	297	299	308	308	+3,70%
Produttivo (agricolo)	157	164	165	165	+5,10%
Laboratori	345	340	330	329	-4,64%
Magazzini	2.619	2.685	2.727	2.811	+7,33%
Altra	15.350	15.106	15.250	14.486	-5,63%
Σ Totale	41.662	41.497	41.644	40.924	-1,77%

Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI

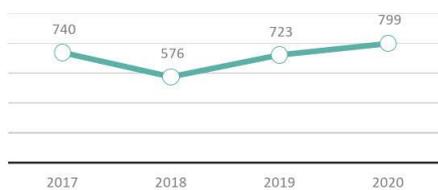
Casale Monferrato: transazioni immobiliari

Le transazioni immobiliari (misurate in NTN) a Casale Monferrato negli ultimi cinque anni sono aumentate complessivamente del 41,65%.
A trainare il mercato immobiliare è stato il comparto residenziale, con 427 transazioni, ossia il 53,5% delle unità oggetto di compravendita.
I box hanno totalizzato 267 compravendite (33,43% del totale), seguiti dai depositi e dai negozi, rispettivamente con 70 (8,78%) e 17 (2,09%) unità.

Intensità del mercato (2020)



NTN: trend ultimi 4 anni



NTN Casale Monferrato per destinazione d'uso

Tipologia	2017	2018	2019	2020	2020 vs 2017	Trend
Residenziale	371	308	393	427	+15,24%	↗
Direzionale	15	6	13	10	-35,00%	↘
Commerciale	26	32	30	17	-36,50%	↘
Produttivo	12	4	7	7	-42,73%	↘
Ricettivo	-	-	-	-	n.c.	↔
Banche	-	-	1	1	n.c.	↔
Depositi	49	32	42	70	+43,38%	↗
Box	266	194	238	267	+0,43%	↔
Σ Totale *	740	576	723	799	+8,09%	↗

(*) Il totale indicato si riferisce alle tipologie indicate in tabella.

Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI

Casale Monferrato: transazioni di immobili produttivi

Trend delle transazioni di immobili produttivi (2006-2020)

Entriamo ora nel dettaglio del mercato immobiliare degli immobili ad uso produttivo a Casale Monferrato, analizzando il trend delle transazioni negli ultimi 15 anni.

Nel 2020 le transazioni di immobili ad uso produttivo a Casale Monferrato sono state 7, 0 in più rispetto all'anno precedente, ma inferiori rispetto al record di vendite del 2007, allorché le transazioni furono 23.

Dal 2004 il numero di transazioni è diminuito del 41,3%, passando da 12 a 7 unità vendute.



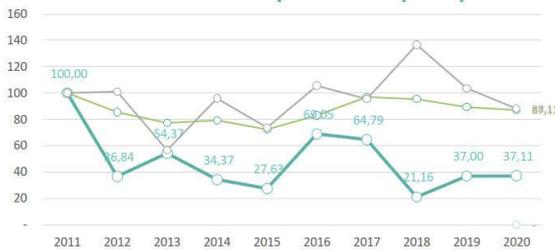
Mercato immobili produttivi: confronti

I grafici di questa pagina mostrano l'andamento del numero di compravendite e dello stock di uffici e l'intensità del mercato immobiliare (IMI) a Casale Monferrato negli ultimi dieci anni, e li confronta con gli stessi dati della Provincia di Alessandria (escluso Casale Monferrato) e del Piemonte.



Fonte: nostra elaborazione su dati di Agenzia delle Entrate - OMI

Transazioni di immobili produttivi (NTN)



Intensità del Mercato Immobiliare (IMI)



Stock di immobili produttivi



27. Analisi dei comparativi di Mercato

La determinazione del Valore Di Mercato dell'unità immobiliare è stata effettuata applicando il metodo comparativo. Il valore di vendita viene ricercato attraverso la comparazione con immobili simili per destinazione d'uso e per localizzazione e/o comunque riconducibili all'immobile in esame, recentemente alienati o in vendita.

Nel metodo comparativo, si analizzano proprietà simili recentemente offerte in vendita o locazione nel libero mercato e comparate con l'oggetto della presente valutazione.

Tale metodologia è la più largamente accettata nel processo di valutazione delle proprietà esistenti laddove siano disponibili sufficienti informazioni di mercato. Il prezzo che un compratore paga solitamente è il risultato di un'estesa indagine durante la quale sono messe a confronto le alternative disponibili sul mercato. Le proprietà acquistate rappresentano il migliore equilibrio disponibile tra le esigenze del compratore ed il prezzo che egli è disposto a pagare.

Dunque, analizzando i dati saremo in grado di fornire una buona indicazione relativa all'oscillazione del valore, poiché i dati rappresentano le azioni e le reazioni di compratore e venditore nel libero mercato.

Nel caso specifico, ai prezzi dei comparables riscontrati sul mercato sono state apportate alcune ponderazioni, tenendo conto delle caratteristiche peculiari dei prodotti immobiliari considerati nella nostra analisi, in termini di uso, riconoscibilità, localizzazione, dimensione, accessibilità uso, visibilità e stato manutentivo. Sia i valori riscontrati da transazioni effettuate che i valori richiesti, opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale sulla specifica piazza, vengono pesati in funzione delle diverse caratteristiche dei comparables individuati rispetto all'immobile in esame.

TABELLA RIEPILOGATIVA COMPARABLES – VALORI DI MERCATO PRODUTTIVO

DESCRIZIONE	SOGGETTO	COMP 1		COMP 2		COMP 3		COMP 4	
									
Indirizzo	Casale Monferrato	Casale Monferrato		Ticineto, Strada Valmacca		Cantone Castello di Popolo		Mortara	
Destinazione d'uso	Compendio Industriale	Capannone artigianale		Capannone		Capannone industriale		Capannone industriale	
Superficie	20.908	43.600		12.900		11.400		16.900	
Prezzo Richiesto di vendita		€ 4.500.000		€ 2.500.000		€ 1.740.000		€ 1.949.000	
		€/mq	€ 103	€/mq	€ 194	€/mq	€ 153	€/mq	€ 115
PONDERAZIONE	Descrizione	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.
Sconto proposta	Centro ricerche	Sconto proposta	10%	Sconto proposta	10%	Sconto proposta	10%	Sconto proposta	10%
Prezzo €/mq		€ 93		€ 174		€ 137		€ 104	
COMPARATIVI PRIMA DELLA PONDERAZIONE									
USO	Produttivo	Comparabile	0%	Comparabile	0%	Comparabile	0%	Comparabile	0%
RICONOSCIBILITA' / UNICITA'	Discreta	Comparabile	0%	Superiore	-5%	Superiore	-5%	Inferiore	5%
LOCALIZZAZIONE	Periferica	Comparabile	0%	Inferiore	5%	Comparabile	0%	Inferiore	10%
FINITURE	Ordinarie	Inferiore	5%	Inferiore	5%	Superiore	-5%	Comparabile	0%
STATO DI MANUTENZIONE	Normale	Inferiore	5%	Superiore	-5%	Superiore	-5%	Inferiore	5%
SUPERFICIE	Grande	Inferiore	10%	Superiore	-5%	Superiore	-5%	Superiore	-5%
PONDERAZIONE FINALE %		20%		-5%		-20%		15%	
VALORE DI MERCATO		€ 111		€ 166		€ 110		€ 119	
COMPARATIVI DOPO LA PONDERAZIONE									

L'analisi comparativa si è basata sull'analisi di asset aventi caratteristiche simili al fabbricato in analisi di fatto contrassegnato da una qualità edilizia e tecnologica omogenea, in linea con l'epoca di costruzione ed affine al prodotto in offerta nel mercato immobiliare di riferimento. Dal raffronto delle caratteristiche specifiche della proprietà in oggetto con quelle dei comparables riscontrati, è stato applicato un ulteriore coefficiente di ponderazione che tiene conto delle elevate dimensioni dell'asset e dello stato manutentivo e delle tipologie immobiliari al fine di stimare il più probabile Valore di Mercato unitario dell'Immobile.

Dall'analisi del contesto competitivo si evince che l'offerta è quasi del tutto riferita ai capannoni dal taglio dimensionale compreso tra i 10-15.000 mq ed i relativi *Asking Price* si assestano attorno ad un range (al netto dello sconto della proposta) intorno ai €/mq 135-175.

Le esigue offerte di capannoni con taglio dimensionale superiore si assestano intorno ad un intervallo sensibilmente inferiore ovvero compreso tra i €/mq 90 ed €/mq 100.

Gli abbattimenti considerati in fase di analisi del contesto competitivo tengono in considerazione l'obsolescenza topologica e funzionale dell'Immobile rispetto a prodotti immobiliari più nuovi in offerta all'interno della medesima piazza di riferimento. Infatti, l'Immobile "diffuso", ovvero costituito da più corpi di fabbrica, presenta altezze, finiture, distribuzioni planimetriche e non pienamente corrispondenti alle richieste della domanda locale.

Tenendo in considerazione la peculiare tipologia immobiliare in oggetto ("immobile diffuso"), l'ampia consistenza immobiliare, lo stato manutentivo e la dotazione tecnologica ed impiantistica dell'Immobile, si ritiene congruo stimare un Valore Di Mercato unitario pari ad **€/mq 130**.

TABELLA RIEPILOGATIVA COMPARABLES – CANONI DI MERCATO PRODUTTIVO

DESCRIZIONE	SOGGETTO	COMP 1		COMP 2		COMP 3		COMP 4		
										
Indirizzo	Casale Monferrato	Mortara		Castelletto Monferrato		Occimiano		Casale Monferrato		
Destinazione d'uso	Compendio Industriale	Capannone		Capannone		Capannone		Capannone		
Superficie	20.908	1.350		800		1.000		660		
Canone Richiesto		€ 28.800		€ 11.400		€ 12.000		€ 15.600		
		€/mq/anno € 21		€/mq/anno € 14		€/mq/anno € 12		€/mq/anno € 24		
PONDERAZIONE	Descrizione	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.	Offerta	Pond.	
Sconto proposta	Centro ricerche	Sconto proposta	10%	Sconto proposta	10%	Sconto proposta	10%	Sconto proposta	10%	
Canone €/mq/anno		€ 19		€ 13		€ 11		€ 21		
COMPARATIVI DOPO LA PONDERAZIONE	USO	Produttivo	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	
	RICONOSCIBILITA' / UNICITA'	Discreta	Inferiore 10%	Comparabile 0%	Superiore -5%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	
	LOCALIZZAZIONE	Periferica	Inferiore 10%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	
	FINITURE	Ordinarie	Comparabile 0%	Inferiore 10%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	
	STATO DI MANUTENZIONE	Normale	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Superiore -15%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	
	SUPERFICIE	Grande	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	Superiore 0%	Comparabile 0%	Comparabile 0%	
	PONDERAZIONE FINALE %		20%		10%		-20%		0%	
	CANONE DI MERCATO UNITARIO		€ 23		€ 14		€ 9		€ 21	

Al fine di determinare il più probabile Canone di Mercato sono state condotte analisi nel contesto competitivo di riferimento. L'analisi condotta è stata estesa oltre i confini comunali ma, nonostante ciò, non si rileva alcuna offerta in locazione di immobili produttivi di significative dimensioni.

Al solo fine di fornire un *sentiment* sul mercato delle locazioni di zona per la specifica destinazione d'uso, si ritiene congruo selezionare alcuni comparativi ancorché caratterizzati da superfici molto ridotte.

Per quanto sopra, a valle delle opportune considerazioni, il Canone Di Mercato attribuibile all'Immobile è pari a **12 €/mq/anno**.

Il Canone Di Mercato complessivo pari a **250.000 €/anno** riflette un rendimento annuo (riferito allo scenario To Be, ovvero a lavori di ripristino effettuati) intorno al **9,00%**.

Detto tasso di capitalizzazione si ritiene congruo ed in linea al mercato immobiliare di zona, che tiene in considerazione la peculiare tipologia immobiliare, taglio dimensionale, *Secondary Location* ed il forte contesto competitivo /appetibilità dell'area di riferimento.

E. APPROCCIO VALUTATIVO

28. SWOT Analysis

STRENGTHS	WEAKNESSES
<ul style="list-style-type: none"> + Buona localizzazione; + Buona accessibilità; + Buona riconoscibilità e visibilità; + Vicinanza allo svincolo Autostradale; + Buona dotazione aree di parcheggio; + Terreni agricoli pertinenziali. 	<ul style="list-style-type: none"> — “Immobile diffuso”; — Tipologia immobiliare vetusta; — Elevati costi di gestione; — Struttura che necessita di interventi manutentivi; — Struttura che per caratteristiche costruttive risulta difficilmente riconvertibile per usi alternativi agli attuali, a meno di affrontare elevati costi di trasformazione; — Elevate dimensioni; — Non utilizzo della totalità degli spazi disponibili; — Impianto produttivo datato; — Zona a destinazione d’uso mista.
OPPORTUNITIES	THREATS
<ul style="list-style-type: none"> + Possibilità di vendita frazionata; + Possibile interesse da parte di un utilizzatore attiguo nell’area industriale in oggetto. 	<ul style="list-style-type: none"> — Forte contesto competitivo; — Presenza in zona di numerosi asset industriali dismessi, abbandonati e/o in vendita. — Scarsa dinamicità e vivacità del mercato immobiliare locale; — Capex rilevanti per ripristino e/o conversione ad utilizzi alternativi; — Possibili criticità ambientali.

29. Profilo di acquirente

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali del bene in esame si ritiene che il più probabile profilo dell’acquirente sia l’utilizzatore diretto operante in vari settori industriali.

30. Criterio di valutazione (Open Market Value)

Il concetto di valore di libero mercato (Open Market Value) è volto a determinare il più probabile canone locativo del bene immobile, alla data della stima, assumendo le seguenti situazioni:

- che il proprietario sia fortemente motivato alla messa a reddito;
- che il locatario sia motivato ma non obbligato alla conduzione dell’immobile;
- che le parti abbiano una buona conoscenza del mercato, effettuino una normale trattativa sul prezzo, agiscano in piena libertà, senza forzature e non siano tra loro legate o correlate;
- che la ricerca dei conduttori sia protratta per un tempo medio di commercializzazione di zona per quel prodotto e adeguatamente sostenuta da mirate azioni di marketing;
- che il momento e l’andamento del mercato immobiliare rimangano costanti;
- che le previsioni di trasformazione ed ampliamento siano attuabili.

In sede di Valutazione, Prelios Valuations adotterà metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai “criteri valutativi” di seguito illustrati:

Metodo Comparativo (o del Mercato) basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali con evidenza degli elementi comparativi riscontrati.

31. Valore di Mercato “to be” Immobile

Dall’analisi di mercato, si ritiene congruo stimare il Valore di Mercato (a lordo delle capex) pari ad arrotondati **€ 2.720.000** come riportato nella seguente tabella:

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. LORDA	COEFF. VIRT.	SUP. COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO	
					€/mq	€
PT	UFFICI AMMINISTRATIVI	850	150%	1.275	130	165.750
P1	UFFICI COMMERCIALI	850	130%	1.105	130	143.650
PT	UFFICI E PORTINERIA	817	150%	1.226	130	159.315
P1	UFFICIO AD	163	150%	245	130	31.785
PT	MENSA	481	100%	481	130	62.530
PT	LOCALI ACCESSORI	254	30%	76	130	9.906
PT	MAGAZZINO	4.850	75%	3.638	130	472.875
PT	UFF. E MAGAZZINI	1.722	50%	861	130	111.930
PT	MONTAGGIO	4.984	100%	4.984	130	647.920
PT	ARCHIVIO	419	30%	126	130	16.341
PT	UFFICI - DISMESSI	697	0%	-	130	-
P1	UFFICI - DISMESSI	697	0%	-	130	-
PT	UFFICI E PREPARAZIONE VERN.	2.537	100%	2.537	130	329.810
PT	CABINA VERNICIATURA	308	80%	246	130	32.032
PT	MANUT. E SPOGLIATOI	1.125	80%	900	130	117.000
P1	SPOGLIATOI	420	80%	336	130	43.680
PT	DEPOSITO	919	50%	460	130	59.735
PT	DEPOSITO DISMESSO	611	0%	-	130	-
PT	BOX - DEPOSITI	903	25%	226	130	29.348
PT	DEPOSITO	1.595	50%	798	130	103.675
PT	AREE SCOPERTE	11.002	1%	110	130	14.303
PT	PARCHEGGIO DIPENDENTI	6.400	20%	1.280	130	166.400
TOTALE		42.604	mq	20.908		€ 2.717.984
					<i>arrotondato</i>	€ 2.720.000

32. Valore di Mercato dei terreni

Il Valore di Mercato dei terreni agricoli di proprietà è stato determinato moltiplicando la superficie ad effettivo uso agricolo (e non quella destinata a viabilità) per il Valore Agricole Medio definito dall’Agenzia delle Entrate per la specifica coltura (VAM 2020 – Provincia di Alessandria – Regione Agraria n. 13). Pertanto, si ritiene congruo stimare il Valore di Mercato dei terreni agricoli pari ad **€ 57.000** arrotondati.

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA	€/mq	VALORE DI MERCATO
TERRENI - VIABILITA'	4.480	-	-
TERRENI AGRICOLI	23.200	2,44	56.608
VALORE DI MERCATO TERRENI	27.680		56.608
		<i>arrotondato</i>	€ 57.000

Di seguito si riportano gli stralci della documentazione pubblicata dall'Agenzia delle Entrate.



Ufficio del territorio di ALESSANDRIA

Data: 29/10/2020
Ora: 11.51.37

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 13 N.9 PIANURA DI CASALE MONFERRATO Comuni di: BALZOLA, BORGO SAN MARTINO, BOZZOLE, CASALE MONFERRATO, FRASSINETO PO, GIAROLE, MIRABELLO MONFERRATO, MORANO SUL PO, OCCIMIANO, POMARO MONFERRATO, TICINETO, VALMACCA, VILLANOVA MONFERRATO				REGIONE AGRARIA N°: 14 N. 10/A PIANURA PADANA ALESSANDRINA Comuni di: ALLUVIONI CAMBIO', ALZANO SCRIVIA, CASTELNUOVO SCRIVIA, GUAZZORA, ISOLA SANT' ANTONIO, MOLINO DEI TORTI, PIOVERA, PONTECURONE, SALE, ALLUVIONI PIOVERA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO ALTO FUSTO OLTRE 21 ANNI	26210,00				27746,00			
BOSCO ALTO FUSTO 0-10 ANNI	18827,00				20224,00			
BOSCO ALTO FUSTO 11-20 ANNI	23827,00				25224,00			
BOSCO CEDUO E MISTO ULTIMO TAGLIO OLTRE 16 ANNI	9800,00				9800,00			
BOSCO CEDUO E MISTO ULTIMO TAGLIO 0-15 ANNI	5300,00				5300,00			
FRUTTETO	35910,00				41410,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	330,00				330,00			
NOCCIOLETO	25000,00				25000,00			
OLIVETO	17050,00				17050,00			
ORTO IRRIGUO INDUSTRIALE/ESTENSIVO	28723,00				37433,00			
ORTO IRRIGUO INTENSIVO	33012,00				47135,00			
PASCOLO	960,00				960,00			

Ufficio del territorio di ALESSANDRIA



Data: 29/10/2020
Ora: 11.51.37

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 13 N.9 PIANURA DI CASALE MONFERRATO Comuni di: BALZOLA, BORGO SAN MARTINO, BOZZOLE, CASALE MONFERRATO, FRASSINETO PO, GIAROLE, MIRABELLO MONFERRATO, MORANO SUL PO, OCCIMIANO, POMARO MONFERRATO, TICINETO, VALMACCA, VILLANOVA MONFERRATO				REGIONE AGRARIA N°: 14 N. 10/A PIANURA PADANA ALESSANDRINA Comuni di: ALLUVIONI CAMBIO', ALZANO SCRIVIA, CASTELNUOVO SCRIVIA, GUAZZORA, ISOLA SANT' ANTONIO, MOLINO DEI TORTI, PIOVERA, PONTECURONE, SALE, ALLUVIONI PIOVERA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	630,00				630,00			
PIOPPETO 0-6 ANNI	20100,00				20100,00			
PIOPPETO 7-12 ANNI	26100,00				26100,00			
PRATO	13288,00				13288,00			
PRATO IRRIGUO	19814,00				23762,00			
RISO	27731,00							
SEMINATIVO	13827,00				15224,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	24434,00				27731,00			
VIGNETO ALTRE DOP	43000,00				43000,00			
VIGNETO UVE NON DOP	28000,00				28000,00			
VIVAIO (ESCLUSO SOPRASSUOLO)	27350,00				35650,00			

33. Capex Considerate

Ai fini della stima si sono considerate tre Capex differenti e di seguito descritte:

1. *Capex per CPI*

Ai fini della prima attività di valutazione dell'Immobile in data 22 novembre 2019, Prelios Valuations ha considerato Capex pari a € 200.000 da sostenere per il rinnovo/ottenimento CPI (certificato prevenzione incendi) comprensivi di spese tecniche ed opere di adeguamento come da specifiche fornite dalla Proprietà. Ai fini della presente attività di aggiornamento si è ritenuto congruo considerare suddette Capex ancora non sostenute e pertanto decurtare l'ammontare in precedenza fornito al Valore di Mercato *To Be*.

2. *Capex ripristino generale*

La stima dell'Immobile "As Is" ovvero nelle condizioni riscontrate alla data di valutazione, deve tenere conto delle Capex necessarie per il ripristino generale della superficie edilizia del compendio immobiliare.

Dal sopralluogo effettuato si ritiene sia necessario eseguire opere edili ed impiantistiche che si stimano possano assestarsi intorno ad un intervallo compreso tra €/mq 35 – 50 sulla superficie edilizia ovvero sulla superficie lorda di:

- Uffici amministrativi
- Uffici commerciali
- Uffici e portineria
- Ufficio ad
- Mensa
- Locali accessori
- Magazzino
- Uff. E magazzini
- Montaggio
- Archivio
- Uffici - dismessi
- Uffici - dismessi
- Uffici e preparazione verniciatura
- Cabina verniciatura
- Manutenzione e spogliatoi
- Spogliatoi
- Deposito
- Deposito dismesso
- Box - depositi
- Deposito

Si consiglia una DD tecnica / impiantistica / edile ai fini del computo puntuale di suddetti capex, che potrebbero incidere sensibilmente sulla valutazione As /s dell'Immobile.

Si sottolinea infine che dette Capex sono da intendersi al netto di passività / criticità ambientali che l'Immobile potrebbe presentare. (e.g.: presenza di amianto, serbatoi interrati, ecc.). A tal riguardo, si consiglia una Due Diligence Ambientale (almeno di fase 1) ai fini del computo puntuale di suddette Capex, che potrebbero incidere sensibilmente sulla valutazione As /s dell'Immobile.

3. *Capex da Due Diligence*

Come da Analisi di Due Diligence contrattuale / documentale redatta dalla società Prelios Integra ai fini della trasferibilità dell'immobile, si evince che le Capex necessarie alla regolarizzazione del compendio immobiliare, ammontano a circa € 19.000.

34. Valore di Mercato "As Is"

In base alle evidenze del mercato della zona è stato quindi determinato il valore di mercato pari a €/mq 130. Come descritto nel paragrafo precedente, al valore di Mercato stimato sono state dedotte le Capex.

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. LORDA	COEFF. VIRT.	SUP. COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO	
					€/mq	€
PT	UFFICI AMMINISTRATIVI	850	150%	1.275	130	165.750
P1	UFFICI COMMERCIALI	850	130%	1.105	130	143.650
PT	UFFICI E PORTINERIA	817	150%	1.226	130	159.315
P1	UFFICIO AD	163	150%	245	130	31.785
PT	MENSA	481	100%	481	130	62.530
PT	LOCALI ACCESSORI	254	30%	76	130	9.906
PT	MAGAZZINO	4.850	75%	3.638	130	472.875
PT	UFF. E MAGAZZINI	1.722	50%	861	130	111.930
PT	MONTAGGIO	4.984	100%	4.984	130	647.920
PT	ARCHIVIO	419	30%	126	130	16.341
PT	UFFICI - DISMESSI	697	0%	-	130	-
P1	UFFICI - DISMESSI	697	0%	-	130	-
PT	UFFICI E PREPARAZIONE VERN.	2.537	100%	2.537	130	329.810
PT	CABINA VERNICIATURA	308	80%	246	130	32.032
PT	MANUT. E SPOGLIATOI	1.125	80%	900	130	117.000
P1	SPOGLIATOI	420	80%	336	130	43.680
PT	DEPOSITO	919	50%	460	130	59.735
PT	DEPOSITO DISMESSO	611	0%	-	130	-
PT	BOX - DEPOSITI	903	25%	226	130	29.348
PT	DEPOSITO	1.595	50%	798	130	103.675
PT	AREE SCOPERTE	11.002	1%	110	130	14.303
PT	PARCHEGGIO DIPENDENTI	6.400	20%	1.280	130	166.400
TOTALE		42.604	mq	20.908		€ 2.717.984
					<i>arrotondato</i>	€ 2.720.000

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA	€/mq	VALORE DI MERCATO
TERRENI - VIABILITA'	4.480	-	-
TERRENI AGRICOLI	23.200	2,44	56.608
VALORE DI MERCATO TERRENI	27.680		56.608
			<i>arrotondato</i> € 57.000

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE + TERRENI € 2.774.984

1	CAPEX PER CPI (fornito)			
	opere e ottenimento certificato	-€	200.000	
2	CAPEX RIPRISTINO GENERALE (stima)			
	superficie (porzione edilizia)		25.202	25.202
	capex unitario €/mq		35	50
	TOTALE	-€	882.070	-€ 1.260.100
3	CAPEX DUE DILIGENCE (a cura di Prelios Integra)			
	Titolarità			
	Autorizzazioni	-€	19.000	
	Gestione			

VALORE DI MERCATO "AS IS" € 1.673.914 € 1.295.884
arrotondato € **1.670.000** € **1.300.000**

Si sottolinea, come già in precedenza menzionato, che detto VM è da intendersi al lordo delle eventuali Capex Ambientali che l'Immobile necessita alla data di valutazione.

35. Valore di Mercato

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni speciali espresse nel presente report valutativo, si ritiene equo stimare il Valore di Mercato dell'Immobile, in data 4 giugno 2021, pari a:

VALORE DI MERCATO	Euro 1.670.000/00 <i>(EURO UN MILIONE SEICENTO SETTANTA MILA/00)</i>
--------------------------	--

Si ritiene congruo evidenziare che il Valore di Mercato stimato riflette un Capex per il ripristino generale dell'Immobile pari a €/mq 35. Come esplicitato nei capitoli precedenti, dette Capex, a seguito di Due Diligence, potrebbero assestarsi ad un ammontare più sostenuto, pari anche a circa €/mq 50. Pertanto, si stima che il Valore dell'Immobile "As Is" possa ragionevolmente assestarsi intorno ad un intervallo compreso tra € 1.300.000 e € 1.700.000.

Il Valore di Mercato stimato include il valore del terreno agricolo di proprietà.

36. Quick Sale Value (Valore di Immediato Realizzo)

Come da specifiche richieste del Committente, per l'unità immobiliare in oggetto viene stimato il Quick Sale Value (Valore di Immediato Realizzo) ovvero il valore che verosimilmente un venditore accetterebbe qualora la vendita si perfezionasse in un arco di tempo limitato e con pagamento immediato.

Nel caso specifico si ritiene quindi che detto valore, possa essere considerato nell'ottica di una dismissione in un arco temporale di circa 3-6 mesi anziché di circa 18 – 24 mesi, come richiesti normalmente per transazioni di prodotti immobiliari come nella fattispecie quella in esame.

Tenendo in considerazione la specificità dell'immobile in oggetto, la destinazione d'uso, la location, si ritiene ragionevole considerare che una vendita forzata porti a restringere il mercato dei potenziali acquirenti comportando quindi un abbattimento sensibile del valore del bene del 30% rispetto al Valore di Mercato stimato. Pertanto, possiamo ipotizzare un Valore di Immediato Realizzo (Quick Sale Value) pari ad arrotondati **€ 1.170.000**.

37. Canone di Mercato

L'analisi è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo e ricercando valori unitari di locazione che tengano conto degli aspetti legati all'ubicazione dell'area, alle caratteristiche costruttive del manufatto, al taglio dimensionale, alla appetibilità del bene e all'andamento del mercato immobiliare locale. Per suddetto motivo si è ritenuto ragionevole, come evidenziato anche dall'analisi del contesto competitivo svolto nei capitoli precedenti, assestarsi ad un Canone di Mercato medio di **12 €/mq/anno**.

Il prospetto seguente evidenzia lo sviluppo della valutazione, che perviene a determinare il Canone di Mercato dell'Immobile.

	SUP. COMM.LE	CANONE DI MERCATO		REDDITIVITA' LORDA
		€/mq/ANNO	€	
IMMOBILE	20.908	12,00	250.891	9%
		<i>arrotondato</i>	<i>250.000</i>	

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni speciali espresse nel presente report valutativo, si ritiene equo stimare il Canone di Mercato alla data di valutazione pari a:

CANONE DI MERCATO	Euro 250.000/00 <i>(EURO/ANNO DUECENTOCINQUANTAMILA/00)</i>
--------------------------	---

38. Confidenzialità e Raccomandazioni

Le informazioni contenute in questo report valutativo sono da considerarsi riservate e destinate al Cliente sopra indicato.

Prelios Valuations autorizza il Cliente a riprodurre questo rapporto di valutazione, o parte di esso, ovvero riferirlo a terze parti, tuttavia Prelios Valuations non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi altro soggetto a cui venga mostrato e/o trasmesso questo rapporto nella sua interezza o in alcune parti.

Per questo motivo risulta vietato, se non previa autorizzazione, la riproduzione e la duplicazione di tale rapporto per scopi diversi da quelli sopra descritti se non accompagnato da lettera di fiducia e/o "Reliance Letter" sottoscritta da Prelios Valuations.

Raccomandiamo al Cliente, prima che qualsiasi transazione finanziaria venisse intrapresa basandosi sulle presenti valutazioni e sulle considerazioni contenute nel presente rapporto, di ottenere la verifica delle informazioni forniteci per lo svolgimento della valutazione e dunque sulla validità delle assunzioni considerate.



Giampaolo Corsini FRICS
Amministratore Delegato
Prelios Valuations



Arch. Maria Pia Forgione MRICS
Head of Full Appraisals
Prelios Valuations

F. ALLEGATI

1. Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations & e-Services

Il nostro obiettivo è assicurare un servizio professionale ed efficiente a tutti i nostri clienti. Allo scopo di stabilire chiare condizioni di consulenza per i potenziali clienti, riteniamo sia importante per noi condividere i fini e i propositi delle consulenze commissionate e per i clienti le comuni limitazioni del servizio offerto.

Siamo disponibili a discutere variazioni, ove appropriate, e a definire le forniture di servizi addizionali e/o estesi, quali ad esempio la due diligence completa.

I principi generali che seguono sono applicabili a tutte le valutazioni e incarichi sottoscritti da Prelios Valuations & e-Services salvo che siano specificatamente presi accordi diversi con incarichi scritti e allegati al report.

I principi generali sono normalmente inclusi quali appendici al report e ne costituiscono una parte integrante.

1. Valutazioni Standard

Le valutazioni saranno realizzate secondo gli standard professionali e quelli normati nel manuale ("The Red Book") edito da The Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e validate da personale che risponde ai requisiti richiesti da RICS, con riguardo al suo statuto ed ai suoi regolamenti. Le relazioni di stima, effettuate in accordo con le norme disciplinate dal Red Book garantiscono elevati standard del servizio prestato e tutelano il Cliente.

2. Conferma degli incarichi

In ottemperanza alle disposizioni del Red Book, gli incarichi devono essere confermati per iscritto dai Clienti. Oltre ai contenuti specificati sotto anche lo scopo, la tempistica e i limiti del servizio di valutazione dovranno essere oggetto dell'accordo.

3. Basi delle valutazioni

Le Proprietà saranno valutate individualmente, le valutazioni saranno realizzate su una base appropriata allo scopo concordato ed in accordo con le definizioni e le assunzioni contenute nel Red Book. I criteri e le basi delle valutazioni saranno contenuti nel corpo della relazione e le legende di riferimento.

4. Atti di provenienza e Gravami

Non analizzeremo gli atti di provenienza sebbene, ove forniti, prenderemo in considerazione le relazioni, fornite dai legali del Cliente, relativamente alla provenienza del bene. Si assume, se non specificato diversamente, che ogni proprietà ha titoli di provenienza validi, che ne permettono la vendita e che tutta la documentazione relativa al bene è corretta, esaurientemente, priva di irregolarità, modificazioni pianificate o previste, restrizioni onerose o soggette a limitazioni da parte delle autorità locali o cause pendenti sulla proprietà.

5. Costi di vendita

Nella stesura della valutazione, ove non espressi, non verranno inseriti costi di vendita e tassazioni relative che possono incidere in caso di commercializzazione del bene. La nostra valutazione sarà espressa al netto di IVA o altre imposte applicabili alla vendita. Le proprietà saranno valutate non considerando l'incidenza di eventuali mutui o altre tipologie di finanziamento.

6. Fonti ed informazioni

Sulla base delle informazioni fornite ed inserite in relazione, verranno relazionate le fonti utilizzate, così come sui dettagli relativi al possesso, godimento e situazioni locative, corrispettivi di locazione o altro e altre materie rilevanti, come riassunte nel nostro report. Noi garantiremo che queste informazioni saranno complete e corrette.

7. Limitazioni

Le mappe allegate ai report hanno unicamente scopi identificativi e non possono essere utilizzate per stabilire limitazioni, provenienze, oneri o servitù di altro genere. L'estensione del bene è delimitata in base alle informazioni fornite e/o la nostra deduzione dei confini.

8. Urbanistica, Viabilità e prescrizioni di legge

Le informazioni in merito all'assetto urbanistico e alle vie primarie di comunicazione in considerazione di quanto relativo alla proprietà in oggetto, quando considerate appropriate, saranno ottenibili unicamente in forma verbale. Queste informazioni ci saranno fornite e quindi accolte in considerazione del fatto che nessuna relazione sarà realizzata in merito. L'ottenimento di informazioni scritte potrebbe, infatti richiedere parecchie settimane per le repliche e determinare cambiamenti. Qualora siano richieste conferme in termini urbanistici, si raccomanda che siano gli avvocati dei clienti a sottoscrivere i documenti inerenti, che potranno anche confermare il quadro di riferimento utilizzato nel nostro report. Nella valutazione assumiamo che le proprietà sono state costruite, o sono in costruzione, sono occupate o utilizzate in conformità con le corrette autorizzazioni di legge.

Si stabilisce che quanto premesso è conforme ai termini di legge anche in riferimento alla normativa di sicurezza.

9. Aree edificabili & Età

Dove richiesto, saranno relazionate le aree identificate da una mappa quotata, altrimenti dimensioni e aree misurate in loco o determinate dalle planimetrie saranno calcolate sulla base degli standard o le pratiche di misurazione locali e saranno quindi quotate con un'approssimazione ragionevole, sempre in considerazione della affidabilità delle mappe fornite. Dove l'età della costruzione è stata stimata, il dato sarà unicamente indicativo.

10. Condizioni strutturali

Le stime relative agli edifici, alle strutture e alle condizioni del suolo derivano da indagini dettagliate condotte sulle costruzioni, sulla struttura, sui servizi tecnici e ancora sulle condizioni del terreno e più specificatamente del suolo, sviluppate da specialisti edili o ingegneri e non sono compresi nel costo normale della valutazione. Nel caso in cui non si riceva l'incarico per realizzare la stima di cui sopra ci si troverà nell'impossibilità di escludere, sulla proprietà in oggetto, qualsiasi pendenza strutturale, deterioramento, infestazione, o difetti di qualsiasi altra natura incluso danneggiamenti dovuti all'uso di materiali nocivi in corso d'opera. Riporteremo i contenuti di tutte le indagini edili a noi consegnate così come qualunque difetto o imperfezione di cui saremo a conoscenza o che riscontreremo in corso di ispezioni valutative, in caso contrario le proprietà saranno considerate libere da imperfezioni e difetti.

11. Condizioni del suolo

Stabiliremo non esserci suolo o condizioni di sottosuolo avverse e che le principali caratteristiche del sito di ciascuna proprietà sono sufficienti a sostenere la costruzione edificata o da costruire.

12. Investigazioni ambientali

Le investigazioni ambientali dovranno essere commissionate a specialisti qualificati direttamente dai committenti o dai proprietari dei beni nei casi in cui si sospetta contaminazione del suolo o possibili sopravvenienze passive, per identificare gli eventuali rischi e quantificarli prima di un eventuale acquisto. Nel caso in cui ci venissero consegnati i risultati conclusivi di tali indagini, sui quali relazionare, questi saranno riportati nelle valutazioni citando le fonti e la natura delle indagini. Sarà nostra cura sottolineare qualunque dato anche ovvio rilevato o evento di contaminazione dannosa identificato in corso di valutazione. Non essendo, tuttavia, specialisti ambientali non sviluppiamo a tal proposito alcuna investigazione scientifica del sito o dell'area edificabile per individuare l'esistenza di qualsiasi contaminazione ambientale e non svolgiamo nemmeno ricerche presso gli archivi pubblici per individuare attività passate che potrebbero risolversi in potenziali future contaminazioni. In assenza di indagini appropriate e dove non vi sia ragione di sospettare rischi di contaminazione, la nostra valutazione si fonderà sull'assunto che la proprietà è libera da inquinamenti. Qualora invece si dovesse sospettare o si avesse la certezza di inquinamento, ma non ci fossero state fornite indagini al riguardo, nella valutazione sarà data evidenza di questa situazione e verrà raccomandata una ispezione ambientale.

13. Locazioni

La richiesta di lettura e analisi dei contratti di locazione dovrebbe essere confermata in forma scritta. Nel caso, si raccomanda che la nostra interpretazione non sia fine a se stessa bensì confermata da studi legali, in particolare dove sia coinvolta la sicurezza della proprietà, relativamente a operazioni di acquisto o all'attività creditizia in generale.

14. Convenzione

Imposteremo la nostra stima generale dei potenziali acquirenti sulla base delle assunzioni circa la situazione finanziaria dei locatari. Tuttavia non saranno realizzate indagini dettagliate sulla situazione stessa, salvo venga espressamente richiesto, e si suppone, salvo eccezione, che in tutti i casi in cui non si riscontrano arretrati significativi dei pagamenti e vi sia disponibilità a coprire le obbligazioni nei termini dei contratti e accordi presi.

15. Prestito garantito

Nei casi in cui ci viene richiesto di commentare la garanzia della proprietà relativamente ad un prestito ipotecario, siamo unicamente in grado di definire l'entità del valore commerciale del bene. La definizione del livello e dell'adeguatezza del capitale e la copertura per i prestiti è responsabilità del prestatore in considerazione dei termini del prestito.

16. Ripristino delle stime

Un incarico di ripristino delle stime a scopi assicurativi costituisce un servizio specialistico, pertanto ci raccomandiamo che vengano definiti termini specifici. Qualora sia richiesta una consultazione a verifica dell'adeguatezza della copertura esistente, questa dovrebbe essere specificata nelle istruzioni dichiarate alla commissione della valutazione e, una volta realizzata, costituirebbe unicamente una guida e non dovrebbe essere usata quale termine base per la copertura assicurativa.

17. Comparables

Quando l'analisi dei *comparables* è inclusa nel nostro report, questa informazione è per lo più basata sulle nostre indagini orali e la sua accuratezza non può essere garantita o potrebbe essere soggetta a patti di confidenzialità. Ad ogni modo tali informazioni saranno fornite unicamente se ritenute affidabili o qualora vengano espressamente richieste. In aggiunta, non abbiamo ispezionato le proprietà comparabili.

18. Responsabilità

La nostra valutazione è confidenziale rispetto al committente, e nessuna responsabilità sarà accettata nei confronti di terzi per la valutazione nel suo complesso e tanto meno per stralci della stessa. Tale responsabilità non verrà estesa conseguentemente a nessuna altra parte salvo che accordi scritti stabiliscano diversamente; questa condizione potrebbe comportare una richiesta di un compenso aggiuntivo.

19. Divulgazione & Pubblicazione

Qualora la nostra valutazione dovesse essere divulgata ad altri rispetto ai committenti del report, le basi su cui è stata formulata la valutazione stessa dovranno essere dichiarate. Né il report nel complesso né alcuna sua parte né gli allegati potranno essere inclusi in documenti pubblicati, circolari o comunicati senza previa autorizzazione scritta.

Basi della valutazione

IN RIFERIMENTO AGLI STANDARD GLOBALI DI VALUTAZIONE RICS 2017 (VPS 4):

Le basi seguenti sono definite negli International Valuation Standards (vedere IVS 104, paragrafo 20.1(a)) e quasi tutte sono di uso comune, sebbene non possano essere adottate universalmente in tutti i mercati:

1. valore di mercato
2. canone di mercato
3. valore di investimento (o worth)
4. valore equo (equitable value precedentemente fair value come definito dagli IVS)
5. valore di liquidazione.

1. VALORE DEL MERCATO (MV):

La definizione di Valore di mercato è così enunciata nell'IVS 104, paragrafo 30.1: "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".

2. CANONE DI MERCATO

Il canone di mercato è inteso come "l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato 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".

3. VALORE DI INVESTIMENTO

Si riporta di seguito la definizione di valore di investimento (o worth) riportata nell'IVS 104, paragrafo 60.1: "il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale proprietario, correlato a un determinato scopo d'investimento od obiettivo operativo".

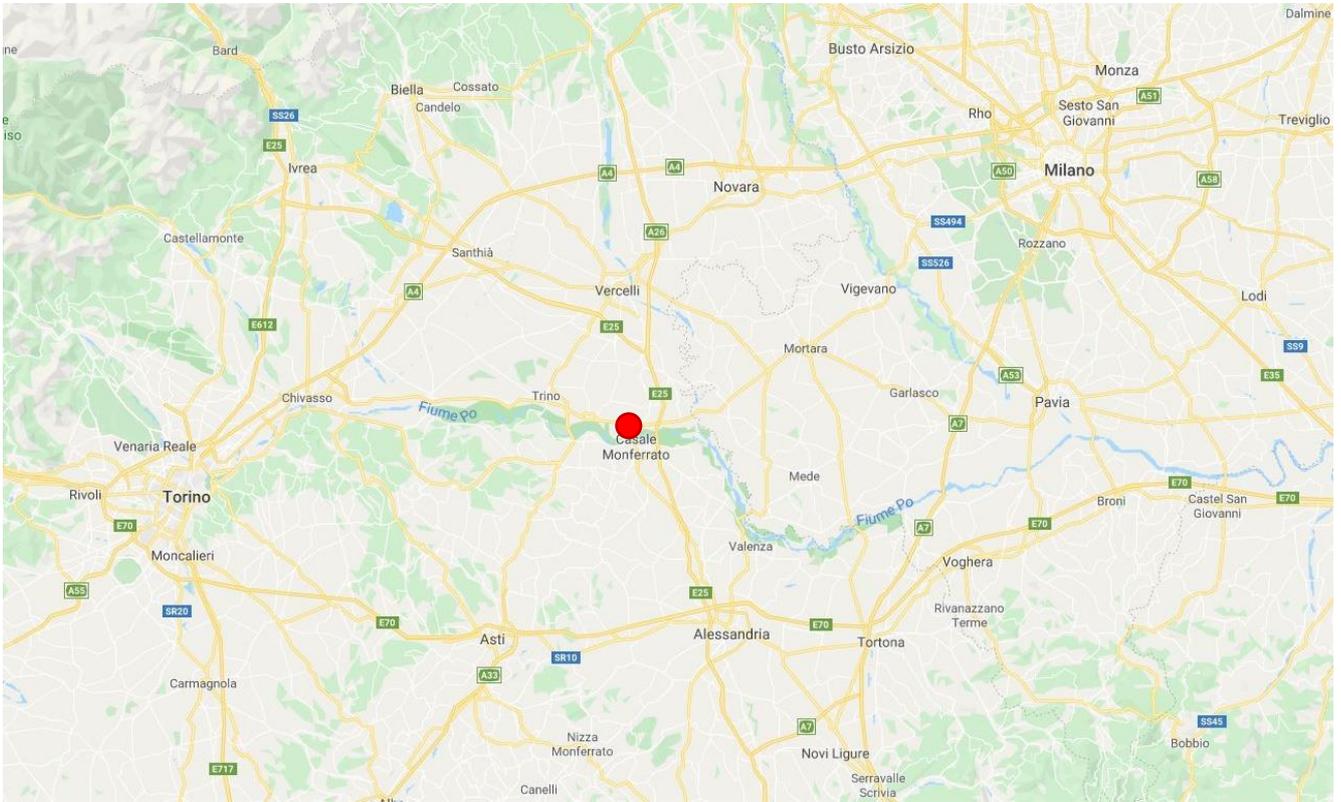
4. VALORE EQUO – (FAIR VALUE)

Il Fair value (la definizione adottata dall'International Accounting Standards Board (IASB) nell'IFRS 13) è: "Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un cespite o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di valutazione".

5. VALORE DI LIQUIDAZIONE (QUICK SALE VALUE)

Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività. Sebbene spesso associato al termine Vendita Forzata, questi due termini hanno significato distinto. Non c'è motivo perché degli asset non possano essere liquidati attraverso una vendita ordinaria che segua una appropriata commercializzazione.

2. Localizzazione



MACROLOCALIZZAZIONE



MICROLOCALIZZAZIONE



INQUADRAMENTO DI ZONA



INQUADRAMENTO FUNZIONALE

3. Documentazione fotografica



Accesso al polo da Via Marcello Adam



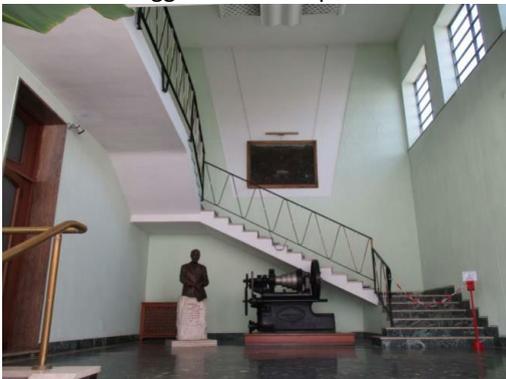
Accesso al parcheggio da Via Marcello Adam



Parcheggio esterno di pertinenza



Accesso al fabbricato 1 (uffici)



Vista interna PT (Fabbricato 1) – Atrio



Vista interna PT (Fabbricato 1) – Ufficio



Vista interna P1 (Fabbricato 1) – Ufficio



Vista esterna – Prospetto Nord fabbricato 2



Vista esterna – Prospetto Ovest fabbricato 2



Vista interna PT (fabbricato 2) – Magazzino



Vista interna PT (fabbricato 2) – Area Montaggio



Vista esterna – Prospetto Sud fabbricato 3



Vista interna PT (fabbricato 3) – Mensa



Vista esterna – Prospetto Ovest fabbricato 4



Vista interna PT (fabbricato 4) – Uffici non utilizzati



Vista interna PT (fabbricato 4) – Uffici non utilizzati



Vista esterna – Prospetto Est fabbricato 5



Vista esterna – Prospetto Est fabbricato 5



Vista interna PT (fabbricato 5) – Uffici



Vista interna PT (fabbricato 5) – Uffici



Vista esterna – Prospetto Est fabbricato 6



Vista esterna – Prosp. Nord accesso al fabbr. 6



Vista interna PT (fabbricato 6) - deposito



Vista esterna – Prospetto Nord fabbricato 7



Vista esterna – Prospetti Est fabbricato 7



Vista esterna – Prospetto Sud fabbricato 7



Vista esterna – Prospetto Est fabbricato 8



Vista interna PT (fabbricato 8) – Box



Vista esterna – Prospetto Est fabbricato 9



Vista esterna – Prospetto Sud fabbricato 9



Vista Interna PT (fabbricato 9) – Deposito

Per completezza di informazione, si allega la documentazione fotografica relativa al sopralluogo del 22.11.2019



Prospetto principale



Prospetto su via Adam



Prospetto su cortile interno



Prospetto deposito (fabbr. 7)



Prospetto interno (fabbr. 2)



Prospetto fabbr. 9



Prospetto locali accessori (fabbr. 3)



Prospetto locali accessori (fabbr. 3)



Prospetto interno (fabbr. 2)



Prospetto deposito abbandonato (fabbr. 6)



Prospetto deposito abbandonato (fabbr. 6)



Prospetto fabbricato 4 – uffici dismessi



Prospetto deposito - fabbricato 7



Ingresso uffici - fabbr. 1



Sala riunioni - fabbr. 1



Uffici - fabbr. 1 - P1

Zona cabina verniciatura



Uffici - fabbr. 1



Uffici - fabbr. 1



Uffici società sportiva - fabbr. 1



Uffici AD – fabbr. 1



Portineria – Fabbr. 1



Mensa – fabbr. 3



Spogliatoi –fabbr. 9 PT



Fabbricato 7 - interni



Fabbricato 7 - interni



Fabbricato 6 – interni dismessi



Fabbricato 5 - verniciatura



Fabbricato 2 - magazzino



Fabbricato 2 - magazzino

Fabbricato 6 – parte utilizzata



Fabbricato 5 – carica muletti



Fabbricato 2 - magazzino



Fabbricato 2 - montaggio



Fabbricato 2 - montaggio



Fabbricato 4 – uffici dismessi



Fabbricato 4 – uffici dismessi



Fabbricato 4 – uffici dismessi



Area scoperta – fronte strada



Aree scoperte



Terreni agricoli



Terreni agricoli

4. Visure Catastali



Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2021

Data: 28/10/2021 - Ora: 16.48.03 Segue
Visura n.: T325442 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SPA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ALESSANDRIA OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SPA con sede in CASALE MONFERRATO C.F.: 00150550069

1. Immobili siti nel Comune di CASALE MONFERRATO(Codice B885) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	23	420		-	SEMIN IRRIG 2	ha are ca 89 60			Dominicale Euro 131,88 L. 255.360	Agrario Euro 78,67 L. 152.320	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/02/1996 in atti dal 27/02/1996 TM 4495/85 (n. 40.1/1996)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SPA con sede in CASALE MONFERRATO	00150550069*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 28/03/1980 Voltura in atti dal 21/09/1989 Repertorio n.: 47382 Rogante: GIOVANNI CAIRE Sede: CASALE MONFERRATO Registrazione: UR Sede: CASALE MONFERRATO Volume: 430 n: 1187 del 17/04/1980 (n. 521180)			



Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2021

Data: 28/10/2021 - Ora: 16.48.03 Fine
Visura n.: T325442 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di CASALE MONFERRATO(Codice B885) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	38	247		-	SEMIN IRRIG 2	ha are ca 68 50			Dominicale Euro 100,83 L. 195.225	Agrario Euro 60,14 L. 116.450	FRAZIONAMENTO del 13/06/1996 in atti dal 13/06/1996 (n. 1064.7/1996)	
2	38	248		-	SEMIN IRRIG 2	ha are ca 12 70			Dominicale Euro 18,69 L. 36.195	Agrario Euro 11,15 L. 21.590	FRAZIONAMENTO del 13/06/1996 in atti dal 13/06/1996 (n. 1064.7/1996)	

Totale: Superficie 81,20 Redditi: Dominicale Euro 119,52 Agrario Euro 71,29

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SPA con sede in CASALE MONFERRATO	00150550069*	(1) Proprietà per 1000/1000

Totale Generale: Superficie 01.70.80 Redditi: Dominicale Euro 251,40 Agrario Euro 149,96

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/10/2021

Data: 28/10/2021 - Ora: 16.49.02 Segue

Visura n.: T326189 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASALE MONFERRATO (Codice: B885)
Catasto Fabbricati	Provincia di ALESSANDRIA
	Foglio: 23 Particella: 280 Sub.: 5

INTESTATO

1	OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SOC.PER.AZIONI CON SEDE IN CASALE M.TO	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---	------------------------------

Unità immobiliare dal 19/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	280	5	1		D/1				Euro 144.267,07	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2014 protocollo n. AL0275493 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 123493.1/2014)
Indirizzo		VIA MARCELLO ADAM n. 66 piano: S1-T-1;										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B885 - Sezione - Foglio 23 - Particella 280

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	280	5	1		D/1				Euro 144.267,07 L. 279.340.000	VARIAZIONE del 06/06/2001 protocollo n. 316012 in atti dal 23/11/2001 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 162359.1/2001)
Indirizzo		VIA MARCELLO ADAM n. 66 piano: S1-T-1;										



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/10/2021

Data: 28/10/2021 - Ora: 16.49.02 Fine

Visura n.: T326189 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		23	280	5	1		D/1				L. 279.340.000	VARIAZIONE del 06/06/2001 protocollo n. 162359 in atti dal 06/06/2001 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4926 1/2001)
Indirizzo				VIA ADAM- n. 66 piano: S1-T-1;								
Annotazioni				classamento proposto (D.M. 701/94)								

Situazione degli intestati dal 06/06/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OFFICINE MECCANICHE GIOVANNI CERUTTI SOC PER AZIONI CON SEDE IN CASALE M.TO		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 06/06/2001 protocollo n. 162359 in atti dal 06/06/2001 Registrazione: AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4926 1/2001)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 23 particella 280 subalterno 1
- foglio 23 particella 280 subalterno 2
- foglio 23 particella 280 subalterno 3
- foglio 23 particella 280 subalterno 4

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2021

Data: 28/10/2021 - Ora: 16.50.22 Segue
Visura n.: T327051 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: SPA OFFICINE MECCANICHE DI CERUTTI GIOVANNI CON SEDE IN CASALE MONFERRATO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ALESSANDRIA SPA OFFICINE MECCANICHE DI CERUTTI GIOVANNI CON SEDE IN CASALE MONFERRATO C.F.:

1. Immobili siti nel Comune di CASALE MONFERRATO(Codice B885) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	38	249		-	SEMIN IRRIG 2	ha are ca 27 30			Dominicale Euro 40,18 L. 77.805	Agrario Euro 23,97 L. 46.410	FRAZIONAMENTO del 13/06/1996 in atti dal 13/06/1996 (n. 1064.8/1996)	
2	38	250		-	SEMIN IRRIG 2	10 10			Euro 14,87 L. 28.785	Euro 8,87 L. 17.170	FRAZIONAMENTO del 13/06/1996 in atti dal 13/06/1996 (n. 1064.8/1996)	

Totale: Superficie 37,40 Redditi: Dominicale Euro 55,05 Agrario Euro 32,84

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA OFFICINE MECCANICHE DI CERUTTI GIOVANNI CON SEDE IN CASALE MONFERRATO		(1) Proprietà per 1000/1000



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2021

Data: 28/10/2021 - Ora: 16.50.22 Segue
Visura n.: T327051 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di CASALE MONFERRATO(Codice B885) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
								ha	are ca			Dominicale
1	38	256		-	SEMIN IRRIG	2	46	60	Euro 68,59 L. 132.810	Euro 40,91 L. 79.220	FRAZIONAMENTO del 13/06/1996 in atti dal 13/06/1996 (n. 1064.12/1996)	
2	38	257		-	SEMIN IRRIG	2	17	88	Euro 26,32 L. 50.958	Euro 15,70 L. 30.396	FRAZIONAMENTO del 13/06/1996 in atti dal 13/06/1996 (n. 1064.12/1996)	

Totale: Superficie 64,48 Redditi: Dominicale Euro 94,91 Agrario Euro 56,61

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA OFFICINE MECCANICHE DI CERUTTI GIOVANNI CON SEDE IN CASALE MONFERRATO		(1) Proprieta' per 1000/1000

3. Immobili siti nel Comune di CASALE MONFERRATO(Codice B885) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
								ha	are ca			Dominicale
1	38	217		-	SEMIN IRRIG	2	04	12	Euro 6,06 L. 11.742	Euro 3,62 L. 7.004	FRAZIONAMENTO del 30/10/1991 in atti dal 26/03/1993 (n. 1923.1/1991)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: s.n.



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastrali
Infestazione degli immobili indicati al n. 3

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2021

Data: 28/10/2021 - Ora: 16.50.22 Fine
Visura n.: T327051 Pag: 3

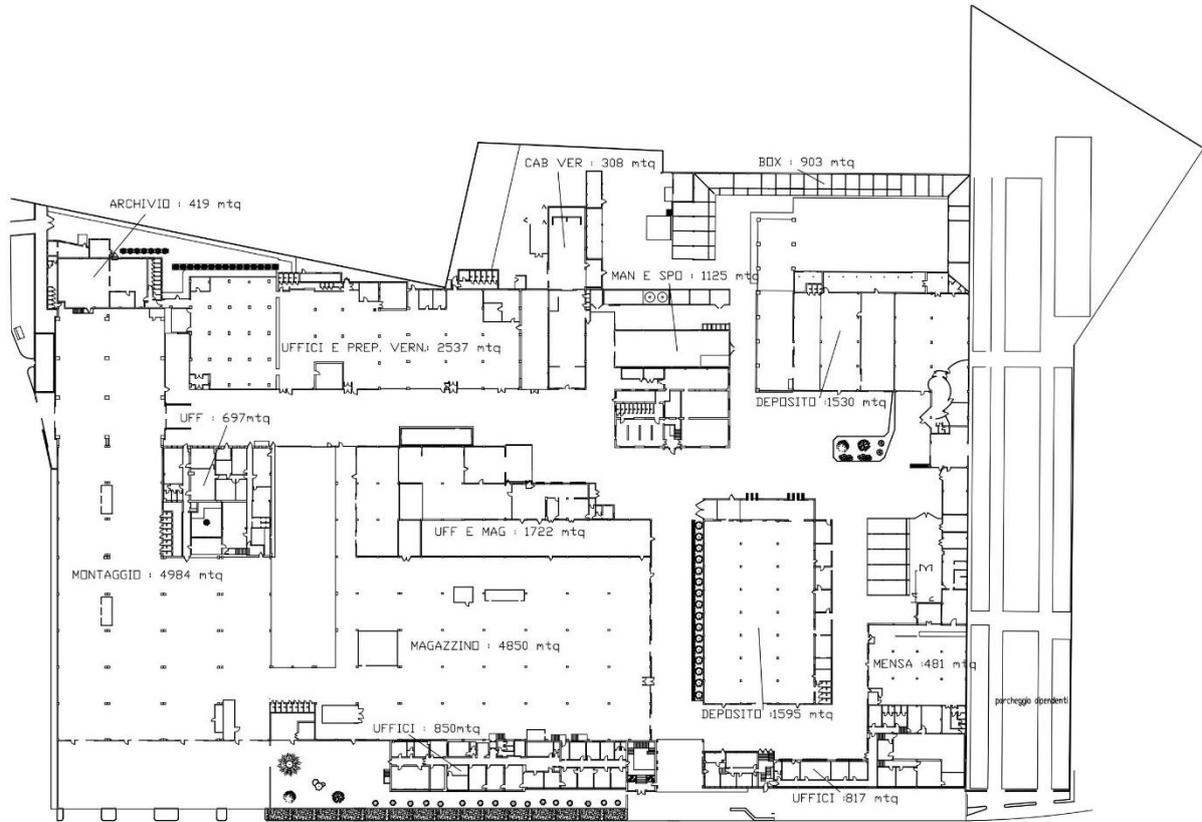
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA OFFICINE MECCANICHE DI CERUTTI GIOVANNI CON SEDE IN CASALE MONFERRATO		(1) Proprieta' per 1000/1000

Totale Generale: Superficie 01.06.00 Redditi: Dominicale Euro 156,02 Agrario Euro 93,07

Unità immobiliari n. 5 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

6. Planimetria stabilimento - schema



7. Planimetria stabilimento - antincendio

